

CÓDIGO URBANÍSTICO
Euskadi, 2026

José Ignacio TEJERINA GONZÁLEZ

Álvaro CEREZO IBARRONDO

Oñati, 2026

© Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi
Euskadiko Autonomia Elkarteko Administrazioa

Edita: Administrazio Publikoaren Euskal Institutua

ISBN digital: 978-84-7777-743-4

Fotocomposición: Los autores

Lo primero que hace falta es la rectificación de los nombres. Si los nombres no son correctos, las palabras no se ajustarán a lo que representan, y si las palabras no se ajustan a lo que representan, las tareas no se llevarán a cabo…, y el pueblo no sabrá cómo obrar.

Confucio

Las leyes de nuestra sociedad siguen el patrón de la ética antigua y, por fuerza, se adecuan malamente al gobierno de un mundo complejo, superpoblado y cambiante. Nuestra solución epicíclica es abultar las leyes con determinaciones reglamentarias.

Garret Hardin, *The tragedy of the commons*. Science 162

Quizá la clave del éxito o el fracaso como sociedad resida en saber qué núcleo de valores debe conservarse y cuáles hay que desechar y sustituir por otros nuevos cuando la situación cambia.

Diamond Jared, *Colapso: Por qué unas sociedades perduran y otras desaparecen*

Sumario

Hitzaurrea/Prólogo 9
Nota de los autores 11
Articulado 13
Siglas 37

Normas de carácter general

1. Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo 53
2. Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 145
3. Ley 6/2025 de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo 201
4. Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi (Fragmento) 209
5. Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes 253

Vivienda

V.1. Ley 3/2015 de Vivienda 269
V.2. Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda 311

Ordenación

O.1. Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco 339
O.2. Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental 353
O.3. Decreto 45/2025 de Estándares Urbanísticos 417
O.4. Decreto 46/2020 de Procedimientos de Aprobación de Instrumentos 433

Ejecución

E.1. Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo 447

Disciplina

D.1. Decreto 117/2018 de Inspección Técnica de Edificios 465
D.2. Ley 12/2012... de liberalización del comercio (Fragmento) 475

Glosario G.1
Apéndice A: Síntesis de informes y autorizaciones sectoriales A.1
Apéndice B: Compendio de normativa sectorial B.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

Hitzaurrea

Sortu zenetik, IVAPek ulertu du Lurralde Antolamendua, Hirigintza eta Ingurumena funtsezko zutabeak direla arlo publikotik nola jokatzen dugun definitzeko. Arlo horiek, gainera, eragin zuzena dute gure tokiko administrazioen eguneroko bizitzan, bai eta herritarrengan ere. Ikuspegi horrekin, Institutuak, lehen urratsetan, Lurralde eta Hiri Ikasketetarako Euskal Eskola (LHIEE) sortu zuen, eremu horretan dauden prestakuntza-beharrei erantzuteko gune espezializatu gisa.

Lau hamarkadako ibilbidean zehar, LHIEE hazi eta sendotu egin da, administrazio publikoetatik, unibertsitate-eremutik eta jarduera pribatutik etorritako profesionalen inplikazioari esker. Bere esperientzia eta ezagutza funtsezkoak izan dira gai horietan adituak diren hainbat belaunaldi prestatzeko.

Eskolaren prestakuntza-jarduerarekin batera, material erabilgarriak, zorrotzak eta eguneratuak sortzeko eta zabaltzeko konpromiso argia hartu du bere gain. Horien artean, leku nabarmena dute araudi-bilketek, sektorean lan egiten dutenei aukera ematen baitiete gero eta zabalagoa, konplexuagoa eta aldakorragoa den legegintza-ingurune batean orientatzeko.

Hirigintza Kodearen —laugarren edizio honetan—, aurreko bertsioen egileek – Jose Ignacio Tejerina Gonzalez, abokatua, eta Alvaro Cerezo Ibarrondo, arkitekto-doktorea –, hirigintzako erreferentziazko profesionalek eta LHIEEren ohiko kolaboratzaileek, Euskadin aplika daitezkeen hirigintza-arau nagusien sistematizazio berria aurkeztu dute. Lanak Europako, Estatuko eta Autonomia Erkidegoko araudia barne hartzen du, eta ikuspegi osoa, koherentea eta praktika profesionalera argiro bideratua eskaintzen du.

Ez da lan erraza izan. Hirigintza-legeriaren ezaugarri nagusiak sakabanaketa, dentsitatea eta azken urteetan izan den aldaketa-abiadura dira. Horri Estatuaren eta Autonomia Erkidegoen eskumenen arteko etengabeko tentsioa gehitu behar zaio, Hirigintza garrantzi handiko erronka ekonomiko, sozial eta ingurumenekoei erantzuteko birdefinitzen ari den une honetan.

Prólogo

Desde su nacimiento, el IVAP ha entendido que la Ordenación del Territorio, el Urbanismo y el Medio Ambiente son pilares clave para definir cómo actuamos desde lo público. Estas áreas, además, tienen un impacto directo en la vida diaria de nuestras administraciones locales, así como en la ciudadanía. Con esta visión, el Instituto creó, ya en sus primeros pasos, la Escuela Vasca de Estudios Territoriales y Urbanos (EVETU), concebida como un espacio especializado para dar respuesta a las necesidades formativas continuas en este ámbito.

A lo largo de sus cuatro décadas de trayectoria, la EVETU ha podido crecer y consolidarse gracias a la implicación de profesionales procedentes de administraciones públicas, del ámbito universitario y del ejercicio privado. Su experiencia y conocimiento han sido esenciales para formar a varias generaciones de especialistas en estas materias.

La actividad formativa de la Escuela siempre ha ido acompañada de un compromiso claro con la creación y difusión de materiales útiles, rigurosos y actualizados. Entre ellos, ocupan un lugar destacado las recopilaciones de normativa, que permiten a quienes trabajan en el sector orientarse en un entorno legislativo cada vez más amplio, complejo y cambiante.

En esta cuarta edición del Código Urbanístico, los autores de las versiones previas —José Ignacio Tejerina González, abogado, y Álvaro Cerezo Ibarrondo, doctor arquitecto—, profesionales de referencia en el urbanismo y colaboradores habituales de la EVETU, presentan una nueva sistematización de las principales normas urbanísticas aplicables en Euskadi. El trabajo integra normativa europea, estatal y autonómica, ofreciendo una visión completa, coherente y claramente orientada a la práctica profesional.

No ha sido una tarea sencilla. La legislación urbanística se caracteriza por su dispersión, su densidad y una velocidad de cambio especialmente alta en los últimos años. A ello se suma la permanente tensión entre las competencias del Estado y de las Comunidades Autónomas, en un momento en el que el Urbanismo se está redefiniendo para responder a retos económicos, sociales y medioambientales de gran calado.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Edizio hau formatu digitalean aurkezten da, kontsulta arinagoa, nabigazio erosoagoa eta edukiak azkarrago eguneratzeko eskaintzen dituen aukerak aprobetxatuz.

IVAPek 2026ko maiatzean eguneratutako obra bat jartzen du profesionalen eta interesdunen eskura, eguneroko lana errazteko eta indarrean dagoen araudirako sarbidea hobetzeko. Hainbat formatutan eskainita, argitalpena profil eta testuinguru desberdinetara —teknikoak eta juridikoak— egokitzen da, benetan erabilgarria eta praktikoa izateko.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko ekainaren 3a.

LEIRE CORRALES GOTI
IVAPeko zuzendaria

Esta edición se presenta en formato digital, aprovechando las posibilidades que ofrece para una consulta más ágil, una navegación más cómoda y una actualización más rápida de los contenidos.

El IVAP pone así a disposición de profesionales y personas interesadas una obra actualizada a mayo de 2026, concebida para facilitar el trabajo diario y mejorar el acceso a la normativa vigente. Ofrecida en varios formatos, la publicación se adapta a distintos perfiles y contextos —técnicos y jurídicos—, con el objetivo de resultar realmente útil y práctica.

En Vitoria-Gasteiz, a 3 de junio de 2026.

LEIRE CORRALES GOTI
Directora del IVAP

ISBN: 978-84-7777-743-4

Nota de los autores

Con esta edición del **Código Urbanístico (Euskadi)**, cerrada en mayo de 2026, se continúa la andadura de la compilación de la normativa con incidencia urbanística más relevante en Euskadi.

Desde la anterior edición del Código en 2022, las normas contenidas en él han sido parcialmente modificadas por algunas sentencias recientes como la STC 79/2024 y otras correspondientes al Tribunal Supremo. Pero las novedades más significativas vienen dadas por la incorporación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (del Estado), por la sustitución del Decreto de Estándares Urbanísticos del año 2012 por el nuevo Decreto de Estándares Urbanísticos del año 2024 y, muy significativamente, por la Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo. Igualmente y como novedad de esta edición se añaden dos apéndices, que si bien no agotan las casuísticas documentales y procedimentales, permiten disponer un amplio marco orientador de consulta de 1) informes sectoriales de planeamiento y de informes y autorizaciones concurrentes con la de los proyectos de obras y actividades y 2) listado de normativo temático con las cuestiones sustantivas, los estudios o memorias exigidos, los informes y autorizaciones exigidos .

Sin embargo, el motivo que determina la oportunidad de esta nueva edición es el hecho de implementar y actualizar la jurisprudencia de disposiciones anteriores e incorporar las novedades normativas para disponer una documento actualizado. Igualmente, entendemos que la profusión normativa del Código, que alcanza en esta edición catorce disposiciones, así como la asunción por parte de los operadores de la prevalencia de las disposiciones básicas, nos lleva a reordenar el conjunto de las mismas con el fin de sistematizar la aplicación de las distintas normas.

En esta edición, Ley de Suelo y Urbanismo se dispone como eje vertebrador del resto de normas que se ordenan a continuación, en un juego articulado de materias y concurso jerárquico de normas, de no siempre de fácil solución, pero con el que hemos tratado de ganar simplicidad y mejorar el uso del mismo.

Al igual que señalábamos en ediciones anteriores, la compilación es una solución de compromiso entre las posibilidades, prácticamente ilimitadas, de los soportes electrónicos que aconseja un tamaño que no dificulten su manejo. Por ello se han incluido las disposiciones con mayor incidencia en la acción urbanística, incorporando referencias y enlaces de fácil utilización en las versiones electrónicas a otras disposiciones no incluidas.

A lo largo de esta edición se utilizan unas siglas que habitualmente identifican las distintas disposiciones normativas, pronunciamientos judiciales, unidades, entidades y conceptos de uso común en nuestro quehacer diario y que, por motivos de economía, entendemos que facilitará la lectura de la misma.

Las notas a pie de página incluyen referencias a preceptos de otras disposiciones, referencias jurisprudenciales, e, incluso, a otros preceptos de la misma norma, cuya lectura se considera recomendable para determinar su alcance, porque no siempre las normas tienen la consistencia esperable.

Para facilitar la lectura de las normas, los textos legales se indentan. Así, en todos los apartados numerados o con viñetas se utiliza la sangría francesa y el margen izquierdo se desplaza hacia la derecha a medida que crecen los niveles de la numeración (véase como ejemplo, el art. 11 de la Ley de Suelo y Urbanismo que tiene hasta cuatro niveles).

Las referencias a las disposiciones siguen las siguientes reglas:

— Normalmente se identifica la disposición por su sigla y a continuación el número del artículo, por ejemplo y siguiendo con el precepto indicado, **LvSU 11.3.b.1.b** se refiere al art. 11, apartado 3, letra b), apartado 1, letra b), de la Ley de Suelo y Urbanismo (suelo urbano no consolidado por reordenación o renovación urbana).

— Cuando la referencia es a dos preceptos de la misma disposición, no se repite la sigla de la disposición: por ejemplo, **LvSU 26.2 34** se refiere a los artículos 26 y 34 de la Ley de Suelo y Urbanismo.

ISBN: 978-84-7777-743-4

— Las disposiciones adicionales, finales, transitorias y derogatorias se referencian mediante sigla formada por sus iniciales y el dígito correspondiente a su ordinal o, en su caso, una **U** si se trata de una disposición única: así **LvSU DA1.2** se refiere al apartado 2 de la Disposición Adicional Primera de la Ley de Suelo y Urbanismo y **DEU12 DDU** a la única Disposición Derogatoria del Decreto de Estándares Urbanísticos.
— Los párrafos no numerados se referencian mediante su ordinal, así **TRLSR 13.2.c.2º** se refiere al segundo párrafo de la letra c) del apartado 2 del artículo 13 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
— Las referencias a las exposiciones de motivos y preámbulos de las disposiciones se identifican como EM con independencia de su denominación concreta, así **LvSU EM.VIII.5º.2º** se refiere al segundo guión del párrafo quinto, sin numerar, del bloque VIII de la Exposición de Motivos de la Ley de Suelo y Urbanismo; a estos efectos, en las versiones imprimibles se incluye al inicio de los párrafos referenciados su número de orden entre corchetes, p.ej., [16]. Algunas disposiciones incluyen varios preámbulos o exposiciones de motivos (por tratarse de una refundición o de una norma modificada), en estos casos la referencia detalla este extremo; así **TRLSR EM-L3R IX.16º** se refiere al párrafo 16 del bloque IX del preámbulo de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, transcrito antes del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
— Por último, cuando la referencia es a preceptos consecutivos se intercala entre el primero y el último elemento de la serie un guión, p.ej., **LvSU 20-26**, para referirse a los artículos 20 a 26 de la Ley de Suelo y Urbanismo, o **LvSU 150.e-g**, para referirse a las letras e) a g) del artículo 150 de la Ley de Suelo y Urbanismo.

En el glosario, sustituyen al «véase» tanto el signo → como el cambio de tipografía, así en la definición «El TRLSR se refiere a ella por contraposición a la actuación conjunta y parece…», el cambio de tipo de letra indica: véase la voz 'Conjunta'. El glosario agrupa algunos términos, p. ej., la voz 'Documento de Alcance' se encuentra en la entrada Evaluación Ambiental Estratégica; por ello en las ediciones imprimibles aparece **Documento de Alcance** (→ Evaluación Ambiental Estratégica) para indicar véase Documento de Alcance en Evaluación Ambiental Estratégica.

Las Sentencias y Autos del Tribunal Constitucional se referencian mediante su número (p. ej., STC 61/1997) y las de los Tribunales y Juzgados mediante el código Roj del Cendoj, Centro de Documentación Judicial, www.poderjudicial.es (p. ej., STSJ PV 4563/2009 FJ4, en la que la expresión final remite al Fundamento Jurídico Cuarto).

Obviamente, los indentados y las referencias, así como las observaciones en las notas a pie de página, se corresponden con el criterio de los autores.

Por último, resulta obligado agradecer la confianza, el reconocimiento y el apoyo de la Escuela Vasca de Estudios Territoriales y Urbanos así como del Servicio de publicaciones del IVAP para poder actualizar esta obra cuyo mayor valor es ser una publicación de utilidad práctica para todos los urbanistas y operadores sobre la materia urbanística.

En Bilbao, a 3 de junio de 2026.

Los autores

Sugerencias: natxotejerina@gmail.com
acerezo@aci-arquitectos.es

ISBN: 978-84-7777-743-4

Articulado

Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

47 *Exposición de Motivos*
52 *Título I* Disposiciones y Principios Generales
52 *Capítulo I* Definición de Urbanismo y otros conceptos

52 *Artículo 1. Objeto.*
52 *Artículo 2. Urbanismo.*
52 *Artículo 2 bis. Definición de otros conceptos.*

54 *Capítulo II* Principios Generales del Urbanismo

54 *Artículo 3. Principio de desarrollo sostenible.*
54 *Artículo 4. Principio de subordinación al interés público.*
55 *Artículo 5. Principio de competencia del planeamiento urbanístico.*
55 *Artículo 6. Principio de concertación.*
55 *Artículo 7. Principio de coherencia de la ordenación urbanística.*
56 *Artículo 8. Principio de participación ciudadana.*
56 *Artículo 9. Principio de información pública.*

56 *Título II* Clasificación, Calificación y Régimen del suelo
56 *Capítulo I* Clasificación: Clases y Categorías de Suelo

56 *Artículo 10. Clasificación del suelo.*
56 *Artículo 11. Clasificación del suelo urbano.*
57 *Artículo 12. Condición de solar. Adquisición y pérdida.*
58 *Artículo 13. Clasificación del suelo no urbanizable.*
58 *Artículo 14. Clasificación de suelo urbanizable.*

59 *Capítulo II* Calificación del Suelo

59 *Artículo 15. Calificación del suelo.*
59 *Artículo 16. Calificación de suelos con destino a viviendas y otros usos protegidos.*
59 *Artículo 17. Calificación de suelos con destino a alojamientos dotacionales.*

59 *Capítulo III* Régimen de la Propiedad del Suelo

59 *Artículo 18. Integración del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.*
60 *Artículo 19. Carácter estatutario de los derechos y los deberes de la propiedad del suelo.*
60 *Artículo 20. Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades con carácter general.*
60 *Artículo 21. Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo no urbanizable.*
60 *Artículo 22. Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado.*
61 *Artículo 23. Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo urbano consolidado.*
61 *Artículo 24. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes con carácter general.*
61 *Artículo 25. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbanizable y urbano no consolidado.*
62 *Artículo 26. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbano consolidado.*
63 *Artículo 27. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística .*

64 *Capítulo IV* Régimen del Suelo

64 *Artículo 28. Usos y actividades.*
65 *Artículo 29. Régimen específico de los núcleos rurales.*
65 *Artículo 30. Reconstrucción de caseríos y su autorización.*
66 *Artículo 31. Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera.*
66 *Artículo 32. Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano no consolidado hasta la aprobación de programa de actuación urbanizadora.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

66 *Artículo 33. Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano no consolidado una vez aprobado un programa de actuación urbanizadora.*
67 *Artículo 34. Usos y actividades en suelo urbano consolidado desde la aprobación de la ordenación pormenorizada.*
67 *Artículo 35. Edificabilidad física, urbanística, ponderada y media.*
67 *Artículo 36. Determinación y régimen de autorización de los usos provisionales.*
68 *Artículo 37. Autorización de usos provisionales.*

68 *Capítulo V* Parcelaciones y Reparcelaciones

68 *Artículo 38. Intervención administrativa de los actos de parcelación.*
68 *Artículo 39. Parcelación urbanística.*
69 *Artículo 40. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.*
69 *Artículo 41. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.*
69 *Artículo 42. Reparcelación.*
70 *Artículo 43. Régimen de la reparcelación.*
71 *Artículo 44. Criterios para la reparcelación.*
72 *Artículo 45. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.*
72 *Artículo 46. Extinción o transformación de derechos y cargas incompatibles con la ordenación.*
72 *Artículo 47. Reparcelación económica.*
72 *Artículo 48. Reparcelación voluntaria y forzosa.*
73 *Artículo 49. Especialidades del procedimiento de reparcelación forzosa antes del programa de actuación urbanizadora.*

73 *Título III* Ordenación y Planeamiento Urbanístico
73 *Capítulo I* De la Ordenación Urbanística y su relación con la Ordenación del Territorio

73 *Artículo 50. Ordenación urbanística.*
73 *Artículo 51. Ámbitos de ordenación urbanística. Áreas y sectores.*
74 *Artículo 52. Superioridad de la ordenación del territorio.*
74 *Artículo 53. Ordenación urbanística estructural.*
75 *Artículo 54. Red dotacional de sistemas generales.*
76 *Artículo 55. Reglas específicas de la ordenación estructural.*
76 *Artículo 56. Ordenación urbanística pormenorizada.*
77 *Artículo 57. Red dotacional de sistemas locales.*
77 *Artículo 58. Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación.*

78 *Capítulo II* Planes y Restantes Instrumentos de Ordenación Urbanística

78 *Artículo 59. Clases de planes.*
78 *Artículo 60. Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios.*
78 *Artículo 61. Contenido sustantivo del plan general.*
78 *Artículo 62. Documentación.*
79 *Artículo 63. Compatibilización del planeamiento general .*
79 *Artículo 64. Planes de sectorización.*
79 *Artículo 65. Contenido de los planes de sectorización.*
80 *Artículo 66. Documentación.*
80 *Artículo 67. Ámbito y contenido de los planes parciales.*
80 *Artículo 68. Documentación de los planes parciales.*
81 *Artículo 69. Ámbito y contenido de los planes especiales.*
81 *Artículo 70. Plan especial de ordenación urbana.*
81 *Artículo 71. Plan especial de renovación urbana.*
81 *Artículo 72. Plan especial de protección y conservación.*
82 *Artículo 73. Estudios de detalle.*
82 *Artículo 74. Documentación.*
82 *Artículo 75. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística.*
83 *Artículo 76. Catálogos. Documentación.*

83 *Capítulo III* Cuantías y Estándares

83 *Artículo 77. Límites a la edificabilidad urbanística.*
84 *Artículo 78. Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.*
84 *Artículo 79. Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable.*
84 *Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.*
86 *Artículo 81. Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos dotacionales.*
86 *Artículo 82. Municipios con obligación de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.*
86 *Artículo 83. Mantenimiento de densidades y estándares.*

86 *Capítulo IV* Tramitación y Aprobación del Planeamiento y de los restantes Instrumentos de Ordenación Urbanística

86 *Artículo 84. Formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

87 *Artículo 85. Suspensión del otorgamiento de licencias, aprobaciones y autorizaciones urbanísticas.*
87 *Artículo 86. Estudios previos.*
87 *Artículo 87. Avances de planeamiento urbanístico.*
88 *Artículo 88. Efectos de la aprobación o, en su caso, resolución sobre el planeamiento urbanístico.*
88 *Artículo 89. Publicación y vigencia.*
89 *Artículo 90. Formulación y tramitación del plan general.*
90 *Artículo 91. Aprobación definitiva del plan general.*
90 *Artículo 92. Formulación, tramitación y aprobación del plan de compatibilización.*
91 *Artículo 93. Autorización previa a la formulación del plan de sectorización.*
91 *Artículo 94. Formulación y tramitación del plan de sectorización.*
91 *Artículo 94 bis. Procedimiento abreviado para los proyectos de actuación prioritaria.*
92 *Artículo 95. Tramitación de los planes parciales.*
93 *Artículo 96. Aprobación definitiva del plan parcial.*
93 *Artículo 97. Tramitación y aprobación de planes especiales.*
94 *Artículo 97.bis. Tramitación de proyectos sobre suelos de alto valor agrológico.*
94 *Artículo 98. Tramitación y aprobación de estudios de detalle.*
94 *Artículo 99. Tramitación y aprobación de ordenanzas municipales de urbanización y edificación.*
94 *Artículo 100. Tramitación y aprobación de catálogos.*
94 *Artículo 101. Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento.*
95 *Artículo 102. Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia.*
95 *Artículo 103. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.*
96 *Artículo 104. Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos.*
96 *Artículo 105. Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos.*
97 *Artículo 106. Límite específico en caso de actuaciones declaradas ilegales por sentencia judicial.*
97 *Artículo 107. Actualización de la documentación de planeamiento.*
97 *Artículo 108. Programa de participación ciudadana en el plan general.*
97 *Artículo 109. Consejo Asesor del Planeamiento Municipal: funciones.*
98 *Artículo 110. Composición del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal.*

98 *Título IV* Intervención Administrativa en el Mercado de Suelo
98 *Capítulo I* Patrimonios Públicos de Suelo

98 *Artículo 111. Finalidad y clases.*
98 *Artículo 112. Naturaleza y régimen jurídico.*
98 *Artículo 113. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios municipales de suelo.*
99 *Artículo 114. Consignación presupuestaria con destino al patrimonio municipal de suelo.*
99 *Artículo 115. Destino de los bienes y recursos.*
100 *Artículo 116. Enajenación de bienes. Concurso.*
100 *Artículo 117. Enajenación directa.*
100 *Artículo 118. Enajenaciones gratuitas o por debajo de valor.*
100 *Artículo 119. Finalidad de las reservas.*
101 *Artículo 120. Delimitación de reservas.*
101 *Artículo 121. Efectos de la delimitación.*
101 *Artículo 122. Actuaciones en concertación interadministrativa.*

101 *Capítulo II* Intervención Supramunicipal en el Mercado de Suelo

101 *Artículo 123. Reservas de suelo.*
102 *Artículo 124. Enajenación y cesión.*

102 *Capítulo III* Los Derechos de Tanteo y Retracto

102 *Artículo 125. Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y administraciones titulares.*
102 *Artículo 126. Notificación a la administración de la transmisión de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*
102 *Artículo 127. Efectos registrales.*

103 *Capítulo IV* Derechos de Superficie

103 *Artículo 128. Constitución y concesión del derecho de superficie.*
103 *Artículo 129. Extinción del derecho de superficie.*
103 *Artículo 130. Régimen del derecho de superficie sobre la dotación residencial protegida.*

103 *Título V* Ejecución de la Ordenación Urbanística
103 *Capítulo I* Disposiciones Generales

103 *Artículo 131. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.*
103 *Artículo 132. Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.*
104 *Artículo 133. Organización temporal de la ejecución.*
104 *Artículo 134. Gestión propia y cooperativa.*
104 *Artículo 135. Presupuestos de la ejecución.*
105 *Artículo 136. Actuaciones aisladas.*
105 *Artículo 137. Actuaciones de dotación.*
105 *Artículo 138. Actuaciones integradas.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

105 *Artículo 139. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.*
106 *Artículo 140. Esferas de actuación en la ejecución.*
106 *Artículo 141. Régimen de ejecución pública o privada de las actuaciones integradas.*
106 *Artículo 142. Actuaciones de las administraciones de la Comunidad Autónoma y de los territorios históricos.*
106 *Artículo 143. Unidades de ejecución.*
107 *Artículo 144. Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.*
107 *Artículo 145. Procedimiento de programación de actuaciones integradas y delimitación de las unidades de ejecución.*
107 *Artículo 146. Unidades de ejecución y bienes de dominio y uso o servicio público.*
107 *Artículo 147. Cargas de urbanización. Concepto.*
109 *Artículo 148. Agrupaciones de interés urbanístico. Concepto.*
109 *Artículo 149. Agente urbanizador. Concepto.*
109 *Artículo 150. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios y titulares de derechos en el ámbito de la actuación.*
110 *Artículo 151. Relaciones entre el agente urbanizador y la administración actuante.*
110 *Artículo 152. Objeto y ámbito.*
110 *Artículo 153. Contenido técnico-urbanístico.*
110 *Artículo 154. Contenido jurídico-urbanístico.*
110 *Artículo 155. Documentación.*
110 *Artículo 156. Tramitación de programas de actuación urbanizadora.*
110 *Artículo 157. Iniciativa en los programas de actuación urbanizadora.*
110 *Artículo 158. Tramitación de programas de actuación urbanizadora a instancia de parte.*

111 *Capítulo II* Régimen de Ejecución de Actuaciones Integradas

111 *Artículo 159. Sistemas de actuación.*
111 *Artículo 160. Sistema de concertación.*
112 *Artículo 161. Constitución de la junta de concertación e incorporaciones.*
112 *Artículo 162. Carácter de la junta de concertación.*
112 *Artículo 163. Naturaleza jurídica. Funciones y fines de la junta de concertación.*
112 *Artículo 164. Reparcelación y juntas de concertación.*
112 *Artículo 165. Prerrogativa municipal de cambio de sistema de actuación.*
113 *Artículo 166. Criterios del concurso público para la adjudicación de la ejecución de la actuación en régimen privado.*
113 *Artículo 167. Tramitación del concurso para la adjudicación de la ejecución de la actuación en régimen privado.*
113 *Artículo 168. Contenido de las proposiciones jurídico-económicas.*
114 *Artículo 169. Adjudicación de la ejecución de la actuación.*
114 *Artículo 170. Modificación de las condiciones de adjudicación de la ejecución de la actuación.*
115 *Artículo 171. Resolución del convenio para la ejecucion de la actuación.*
115 *Artículo 172. Aplicabilidad de la legislación en materia de contratación administrativa.*
116 *Artículo 173. Sistema de cooperación.*
116 *Artículo 174. Sistema de expropiación.*
116 *Artículo 175. Liberación de expropiaciones.*
116 *Artículo 176. Legitimación de las expropiaciones urbanísticas.*
117 *Artículo 177. Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos.*
117 *Artículo 178. Procedimiento expropiatorio.*
117 *Artículo 179. Procedimiento de tasación conjunta.*
118 *Artículo 180. Bienes de dominio y uso o servicio público y expropiación.*
118 *Artículo 181. Constitución de servidumbres.*
118 *Artículo 182. Prohibición de construir en terrenos a expropiar.*
118 *Artículo 183. Destino de los bienes y derechos expropiados.*
118 *Artículo 184. Expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas.*
119 *Artículo 185. Plazo para la expropiación de terrenos.*

119 *Capítulo III* Ejecución de las Dotaciones Públicas de la Red de Sistemas Generales y Locales

119 *Artículo 186. Obtención del suelo y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.*
120 *Artículo 187. Supuesto de expropiación anticipada de terrenos destinados a dotaciones públicas.*
120 *Artículo 188. Ocupación directa de terrenos destinados a dotaciones públicas.*

120 *Capítulo IV* Edificación de parcelas y solares

120 *Artículo 189. Deber de edificar y plazos máximos.*
120 *Artículo 190. Incumplimiento del deber de edificar.*
121 *Artículo 191. Venta forzosa.*
122 *Artículo 192. Subrogación de la diputación foral en la competencia municipal.*
122 *Artículo 193. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.*

122 *Capítulo V* Otros Instrumentos de Ejecución. Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras Complementarias

122 *Artículo 194. Proyectos de urbanización.*
122 *Artículo 195. Proyectos de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria y proyectos de obras de dotaciones públicas.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

122 *Artículo 196. Procedimiento de tramitación y aprobación de proyectos de urbanización.*

123 *Capítulo VI* Conservación de Obras y Construcciones

123 *Artículo 197. El deber de conservación de las obras de urbanización.*
123 *Artículo 198. Recepción municipal de las obras de urbanización.*
123 *Artículo 199. El deber de conservación y rehabilitación.*
124 *Artículo 201. Situación legal de ruina.*
124 *Artículo 202. Ruina física inminente.*
124 *Artículo 203. Órdenes de ejecución.*

125 *Título VI* Garantía y Protección de la Ordenación Urbanística
125 *Capítulo I* Principios Generales

125 *Artículo 204. Funciones de garantía y protección de la ordenación urbanística.*
125 *Artículo 205. Colaboración en el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina.*
125 *Artículo 206. Régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación urbanística.*

126 *Capítulo II* Licencias Urbanísticas

126 *Artículo 207. Actos sujetos a licencia urbanística.*
127 *Artículo 208. Reglas comunes a las licencias urbanísticas.*
127 *Artículo 209. Competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.*
127 *Artículo 210. Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.*
128 *Artículo 211. Efectos del otorgamiento de la licencia urbanística.*
128 *Artículo 212. Actos promovidos por las administraciones públicas.*
129 *Artículo 213. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.*
129 *Artículo 214. Prestación de servicios por compañías suministradoras.*
129 *Artículo 215. Contenido de las licencias.*
129 *Artículo 216. Caducidad.*

129 *Capítulo III* Inspección Urbanística

129 *Artículo 217. Función inspectora. El deber de colaboración.*
130 *Artículo 218. Servicios de inspección.*

130 *Capítulo IV* Disciplina Urbanística

130 *Artículo 219. Actuaciones clandestinas.*
130 *Artículo 220. Suspensión previa.*
131 *Artículo 221. Régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.*
131 *Artículo 222. Competencia supramunicipal.*
131 *Artículo 223. Límites de la legalización.*
131 *Artículo 224. Operaciones de restauración de la ordenación urbanística.*

132 *Capítulo V* Infracciones y Sanciones Urbanísticas

132 *Artículo 225. Infracciones urbanísticas.*
133 *Artículo 226. Sanciones urbanísticas.*
133 *Artículo 227. Multas coercitivas.*
134 *Artículo 228. Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.*
134 *Artículo 229. Prescripción de las infracciones.*
134 *Artículo 230. Prescripción de la sanción.*
134 *Artículo 231. Graduación de la responsabilidad.*
135 *Artículo 232. Exención de responsabilidad y reducción de sanciones.*
135 *Artículo 233. Reglas para la determinación de la multa.*
135 *Artículo 234. Normativa subsidiaria.*
135 *Artículo 235. Infracciones en materia de urbanización y ejecución.*
135 *Artículo 236. Infracciones en materia de parcelación.*
135 *Artículo 237. Infracciones en materia de edificación.*
136 *Artículo 238. Infracciones en materia de medio ambiente y patrimonio cultural y natural.*
136 *Artículo 239. Infracciones en materia de patrimonios públicos de suelo.*
136 *Artículo 240. Infracciones específicas en suelo no urbanizable.*
136 *Artículo 241. Competencias.*
136 *Artículo 242. Instrucción de los procedimientos.*
136 *Artículo 243. Prejudicialidad.*
137 *Artículo 244. Anulación del acto administrativo de autorización.*

137 *Disposiciones Adicionales*

137 *Primera. Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.*
138 *Segunda. Realojos.*
139 *Tercera. Registros de Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

139 *Cuarta. Legitimación expropiatoria de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.*
139 *Quinta. Actualización de las multas urbanísticas.*
139 *Sexta. Régimen de los núcleos rurales.*
139 *Séptima. Convenios urbanísticos.*
140 *Octava. Viviendas de protección pública: viviendas de protección social y viviendas tasadas.*
141 *Novena. Alojamientos dotacionales.*
141 *Décima. Actividades económicas de fomento o interés público.*
141 *Undécima. Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda.*
141 *Duodécima. Composición de los jurados territoriales de expropiación forzosa.*

141 *Disposiciones Transitorias*

141 *Primera. Clasificación del suelo.*
142 *Segunda. Vigencia y adaptación de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística.*
143 *Tercera. Vigencia y adaptación de sistemas de actuación, programas de actuación urbanizadora y proyectos de gestión y ejecución.*
143 *Cuarta. Aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.*
143 *Quinta. Aplicación de los estándares de alojamientos dotacionales y de las dotaciones locales.*
144 *Sexta. Equiparaciones terminológicas.*
144 *Séptima. Aplicación del régimen de realojo.*

144 *Disposición Derogatoria*
144 *Disposiciones Finales*

144 *Primera. Desarrollo reglamentario.*
144 *Segunda. Modelos y documentación tipo.*
144 *Tercera. Clasificación normalizada de usos del suelo.*
144 *Cuarta. Políticas de fomento de alquiler de vivienda.*
144 *Quinta. Entrada en vigor.*

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

146 *Real Decreto Legislativo 7/2015*
147 *Exposición de motivos (Real Decreto Legislativo 2/2008)*
150 *Preámbulo (Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas)*
156 *Título Preliminar* Disposiciones generales

156 *Artículo 1. Objeto de esta ley.*
156 *Artículo 2. Definiciones.*
157 *Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.*
158 *Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.*

159 *Título I* Condiciones básicas de la igualdad en los Derechos y Deberes Constitucionales de los Ciudadanos
159 *Capítulo I* Estatuto básico del ciudadano

159 *Artículo 5. Derechos del ciudadano.*
160 *Artículo 6. Deberes del ciudadano.*

160 *Capítulo II* Estatuto básico de la iniciativa y participación en la actividad urbanística

160 *Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.*
161 *Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.*
161 *Artículo 9. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.*
163 *Artículo 10. Asociaciones administrativas.*

163 *Capítulo III* Estatuto jurídico de la propiedad del suelo

163 *Artículo 11. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.*
164 *Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.*
164 *Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.*
165 *Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades.*
166 *Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.*
166 *Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.*
167 *Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.*

168 *Capítulo IV* Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas

168 *Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.*
170 *Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

171 *Título II* Bases del régimen del suelo, reglas procedimentales comunes y normas civiles
171 *Capítulo I* Bases del régimen del suelo

171 *Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.*
172 *Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.*
173 *Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.*

174 *Capítulo II* Reglas procedimentales comunes y normas civiles

174 *Artículo 23. Operaciones de distribución de beneficios y cargas.*
175 *Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.*
176 *Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.*
177 *Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.*
177 *Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.*
178 *Artículo 28. Declaración de obra nueva.*

179 *Título III* El Informe de Evaluación de Edificios

179 *Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.*
179 *Artículo 30. Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios.*

180 *Título IV* Cooperación y Colaboración Interadministrativas

180 *Artículo 31. Cooperación interadministrativa.*
180 *Artículo 32. Organización de la cooperación.*
180 *Artículo 33. Convenios para la financiación de las actuaciones.*

181 *Título V* Valoraciones

181 *Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.*
181 *Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.*
182 *Artículo 36. Valoración en el suelo rural.*
182 *Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.*
183 *Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.*
183 *Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.*
184 *Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*
184 *Artículo 41. Régimen de la valoración.*

184 *Título VI* Expropiación forzosa y Responsabilidad patrimonial

184 *Artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.*
185 *Artículo 43. Justiprecio.*
185 *Artículo 44. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.*
186 *Artículo 45. Adquisición libre de cargas.*
186 *Artículo 46. Modalidades de gestión de la expropiación.*
186 *Artículo 47. Supuestos de reversión y de retasación.*
187 *Artículo 48. Supuestos indemnizatorios.*

188 *Título VII* Función social de la propiedad y Gestión del suelo
188 *Capítulo I* Venta y sustitución forzosas

188 *Artículo 50. Régimen de la venta o sustitución forzosas.*

188 *Capítulo II* Patrimonios públicos de suelo

188 *Artículo 51. Noción y finalidad.*
188 *Artículo 52. Destino.*

189 *Capítulo III* Derecho de superficie

189 *Artículo 53. Contenido, constitución y régimen.*
190 *Artículo 54. Transmisión, gravamen y extinción.*

190 *Título VIII* Régimen jurídico
190 *Capítulo I* Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal

190 *Artículo 55. Actos nulos de pleno derecho.*
190 *Artículo 56. Infracciones constitutivas de delito.*

190 *Capítulo II* Peticiones, actos y acuerdos

190 *Artículo 57. Peticiones.*
190 *Artículo 58. Administración demandada en subrogación.*
190 *Artículo 59. Ejecución forzosa y vía de apremio.*
191 *Artículo 60. Revisión de oficio.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

191 *Capítulo III* Acciones y recursos

191 *Artículo 61. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.*
191 *Artículo 62. Acción pública.*
191 *Artículo 63. Acción ante Tribunales ordinarios.*
191 *Artículo 64. Recurso contencioso-administrativo.*

191 *Capítulo IV* Registro de la Propiedad

191 *Artículo 65. Actos inscribibles.*
192 *Artículo 66. Certificación administrativa.*
192 *Artículo 67. Clases de asientos.*
192 *Artículo 68. Expedientes de distribución de beneficios y cargas.*

193 *Disposiciones Adicionales*

193 *Disposición adicional primera. Sistema de información urbana y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.*
193 *Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.*
193 *Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.*
193 *Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado.*
194 *Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.*
194 *Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados.*
194 *Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.*
195 *Disposición adicional octava. Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.*
195 *Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.*
196 *Disposición adicional décima. Actos promovidos por la Administración General del Estado.*
197 *Disposición adicional undécima. Catastro inmobiliario.*
197 *Disposición adicional duodécima. Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.*
198 *Disposición adicional décimo tercera. Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación.*

198 *Disposiciones Transitorias*

198 *Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional.*
199 *Disposición transitoria segunda. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.*
199 *Disposición transitoria tercera. Valoraciones.*
200 *Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.*

200 *Disposiciones Finales*

200 *Disposición final primera. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.*
200 *Disposición final segunda. Título competencial y ámbito de aplicación.*
200 *Disposición final tercera. Desarrollo.*

Ley 6/2025 de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo

201 *Exposición de Motivos*
203 *Capítulo I* Disposiciones Generales

203 *Artículo 1. Objeto y finalidad.*

203 *Capítulo II* En materia de Suelo y Urbanismo

203 *Artículo 2. Modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.*

204 *Capítulo III* En materia de Vivienda

204 *Artículo 3. Modificación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.*

204 *Capítulo IV* En materia Ambiental

204 *Artículo 4. Modificación de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.*
204 *Artículo 5. Modificación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.*

205 *Capítulo V* En otras materias

205 *Artículo 6. Modificación de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.*
205 *Artículo 7. Modificación de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

205 *Disposiciones Adicionales*

205 *Primera. Cumplimiento conjunto y reducción del estándar de vivienda de protección pública*
205 *Segunda. Informes sectoriales.*
206 *Tercera. Contratación.*
206 *Cuarta. Modificación de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.*

206 *Disposiciones transitorias*

206 *Primera. Instrumentos de ordenación pormenorizada.*
206 *Segunda. Vivienda protegida en alquiler.*
206 *Tercera. Instrumentos de ordenación pormenorizada en curso de aprobación.*
206 *Cuarta. Valoración de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler.*
206 *Quinta. Aplicación de las reducciones de plazos.*

207 *Disposiciones Finales*

207 *Primera.*
207 *Segunda.*

Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi (Fragmento)

209 *Exposición de Motivos*
212 *Título Primero* Disposiciones generales

212 *Artículo 1. Objeto*
212 *Artículo 2. Definiciones*
213 *Artículo 3. Principios*
214 *Artículo 4. Utilidad pública e interés social*
214 *Artículo 5. Derechos de las personas*
214 *Artículo 6. Deberes de las personas*

214 *Título Segundo* Competencias y coordinación de la política ambiental
214 *Título Tercero* Información y Participación Pública en materia ambiental

214 *Artículo 13. Información ambiental*
214 *Artículo 14. Difusión de la información ambiental*
215 *Artículo 15. Solicitud de información ambiental*
215 *Artículo 16. Participación ambiental*
215 *Artículo 17. Acción pública*
216 *Artículo 18. Administración electrónica*

216 *Título Cuarto* Ordenación de las Actividades con incidencia en el medio ambiente
216 *Capítulo I* Disposiciones generales

216 *Artículo 19. Regímenes de intervención ambiental*
216 *Artículo 20. Plazos para el inicio de las actividades autorizadas*
217 *Artículo 21. Finalidades*
217 *Artículo 22. Consultas previas*
217 *Artículo 23. Concurrencia de los regímenes de intervención ambiental con la evaluación de impacto ambiental*
217 *Artículo 24. Obligaciones de las administraciones públicas*
218 *Artículo 25. Obligaciones de las personas titulares de las actividades e instalaciones*
218 *Artículo 26. Capacidad técnica y responsabilidad*
218 *Artículo 27. Confidencialidad*
218 *Artículo 28. Transmisión de los títulos de intervención para el desarrollo de las actividades*
218 *Artículo 29. Cese de la actividad y cierre de la instalación*
219 *Artículo 30. Modificación de las actividades e instalaciones*

219 *Capítulo II* Autorizaciones ambientales

219 *Artículo 31. Autorización ambiental integrada*
219 *Artículo 32. Autorización ambiental única*

219 *Capítulo III* Disposiciones comunes a la autorización ambiental integrada y a la autorización ambiental única

219 *Artículo 33. Informe de compatibilidad urbanística del ayuntamiento*
220 *Artículo 34. Contenido de la solicitud*
220 *Artículo 35. Subsanación*
220 *Artículo 36. Información pública*
221 *Artículo 37. Informe municipal en actividades sujetas a autorización ambiental integrada y autorización ambiental única*

ISBN: 978-84-7777-743-4

221 *Artículo 38. Informe de los organismos competentes en materia de vertidos*
221 *Artículo 39. Otros informes*
221 *Artículo 40. Propuesta de resolución y audiencia de la persona interesada*
222 *Artículo 41. Resolución*
222 *Artículo 42. Valores límite de emisión de las autorizaciones ambientales*
222 *Artículo 43. Contenido de la autorización ambiental integrada y de la autorización ambiental única*
223 *Artículo 44. Vigencia y revisión de las autorizaciones*
224 *Artículo 45. Procedimiento de modificación sustancial de las autorizaciones ambientales integradas*
224 *Artículo 46. Procedimiento de modificación sustancial de las autorizaciones ambientales únicas*
225 *Artículo 47. Procedimiento de modificación no sustancial de las autorizaciones ambientales únicas*
225 *Artículo 48. Comunicación de inicio de funcionamiento o apertura*

225 *Capítulo IV* Licencia de actividad clasificada

225 *Artículo 49. Licencia de actividad clasificada*
225 *Artículo 50. Solicitud de la licencia de actividad clasificada*
225 *Artículo 51. Información pública y emisión de informes*
226 *Artículo 52. Informe de imposición de medidas protectoras y correctoras*
226 *Artículo 53. Concesión de la licencia de actividad*
226 *Artículo 54. Comunicación de inicio de actividad clasificada o apertura*
227 *Artículo 55. Reconsideración de la licencia de actividad clasificada*

227 *Capítulo V* Comunicación previa de actividad clasificada

227 *Artículo 56. Comunicación previa de actividad clasificada*
227 *Artículo 57. Presentación de la comunicación previa de actividad clasificada*
227 *Artículo 58. Contenido y efectos de la comunicación previa de actividad clasificada*
228 *Artículo 59. Modificación de la actividad*

228 *Título Quinto* Evaluación Ambiental
228 *Capítulo I* Disposiciones comunes a la evaluación ambiental estratégica y a la evaluación de impacto ambiental

228 *Artículo 60. Evaluación ambiental*
228 *Artículo 61. Procedimientos de evaluación ambiental*
228 *Artículo 62. Competencias*
229 *Artículo 63. Nulidad de planes, programas y proyectos no evaluados*
229 *Artículo 64. Capacidad técnica y responsabilidad*
229 *Artículo 65. Confidencialidad*
229 *Artículo 66. Planes, programas y proyectos excluidos de evaluación ambiental*
229 *Artículo 67. Proyectos que pueden ser excluidos de evaluación ambiental caso por caso*
230 *Artículo 68. Determinación del alcance de las evaluaciones ambientales ordinarias*
230 *Artículo 69. Publicidad*
230 *Artículo 70. Relaciones intercomunitarias y transfronterizas*
231 *Artículo 71. Registro de personas jurídicas interesadas en los procedimientos de evaluación ambiental*

231 *Capítulo II* Evaluación ambiental estratégica de planes y programas

231 *Artículo 72. Ámbito de la evaluación ambiental estratégica*
231 *Artículo 73. Información pública y consultas*
231 *Artículo 74. Naturaleza y contenido de la declaración ambiental estratégica*
231 *Artículo 75. Naturaleza y contenido del informe ambiental estratégico*
232 *Artículo 75 bis. Sincronización del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica con la aprobación del planeamiento urbanístico.*

232 *Capítulo III* De la evaluación de impacto ambiental de proyectos

232 *Artículo 76. Ámbito de la evaluación de impacto ambiental*
232 *Artículo 77. Información pública y consultas*
232 *Artículo 78. Naturaleza y contenido de la declaración de impacto ambiental*
233 *Artículo 79. Naturaleza y contenido del informe de impacto ambiental*

233 *Disposiciones Transitorias*

233 *Disposición transitoria primera. Procedimientos en curso*
233 *Disposición transitoria segunda. Instalaciones existentes.*
234 *Disposición transitoria tercera. Materiales para la reutilización.*

234 *Disposiciones Finales*

234 *Disposición final primera. Modificación del artículo 7. c) 6 de la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de relaciones entre las instituciones comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de sus territorios históricos*
234 *Disposición final quinta. Modificación de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco*
234 *Disposición final novena. Entrada en vigor*

ISBN: 978-84-7777-743-4

234 *Anexos*

234 *Anexo I.A. Instalaciones sometidas a autorización ambiental integrada*
237 *Anexo I.B. Actividades e instalaciones sometidas a autorización ambiental única*
238 *Anexo I.C. Actividades e instalaciones sometidas a licencia de actividad clasificada*
238 *Anexo I.D. Actividades e instalaciones sometidas a comunicación previa de actividad clasificada*
239 *Anexo I.E. Criterios para la consideración de una modificación de una actividad o instalación como sustancial*
240 *Anexo II.A. Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria*
240 *Anexo II.B. Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada*
240 *Anexo II.C. Criterios para determinar cuándo un plan o programa sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria*
241 *Anexo II.D. Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria*
246 *Anexo II.E. Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada*
249 *Anexo II.F. Criterios para determinar cuándo un proyecto sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria*
250 *Anexo II.G. Definiciones a efectos de la evaluación ambiental*

Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes

253 *Preámbulo*
255 *Capítulo Primero* Régimen del Suelo

255 *Artículo 1. Suelo urbano. Servicios urbanísticos.*
255 *Artículo 4. Suelo no urbanizable: Usos y actividades.*
255 *Artículo 5. Clasificación de suelo de núcleo rural por aplicación de normativa anterior.*
255 *Artículo 6. Clasificación de suelo de núcleo rural como suelo urbano.*
255 *Artículo 7. Alcance del inventario y facultades del planeamiento urbanístico.*
256 *Artículo 8. Procedimiento de delimitación y regularización de fincas en suelo de núcleo rural.*
256 *Artículo 9. Caseríos. Definición y régimen autorización de reconstrucción.*

256 *Capítulo Segundo* Régimen de Reparcelaciones

256 *Artículo 10. Procedimiento de tramitación de proyectos de reparcelación.*
256 *Artículo 11. El supuesto de reparcelación forzosa prevista en el artículo 48.4 de la Ley 2/2006. Procedimiento y efectos.*
257 *Artículo 12. Atribución de edificabilidad urbanística en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos. Cálculo y procedimiento.*

257 *Capítulo Tercero* Planes de Compatibilización

257 *Artículo 13. Contenidos y alcance del plan de compatibilización.*
257 *Artículo 14. Procedimiento del plan de compatibilización.*

257 *Capítulo Cuarto* Estándares Urbanísticos de Ordenación

258 *Artículo 23. Derecho de realojo.*
259 *Artículo 29. Titularidad de las parcelas con destino a alojamientos dotacionales.*

259 *Capítulo Quinto* Aprobación de Planeamiento Urbanístico

259 *Artículo 30. Modificación de la ordenación pormenorizada.*
259 *Artículo 31. Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística.*
260 *Artículo 32. Documentación mínima para el trámite de información pública.*
260 *Artículo 33. Revisión total, parcial y la modificación puntual de la ordenación urbanística estructural.*
260 *Artículo 34. Suspensión de licencias. Prórroga.*

261 *Capítulo Sexto* Patrimonios Municipales de Suelo

261 *Artículo 37. Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Los bienes destinados a dotaciones públicas.*
261 *Artículo 38. Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Destino preferente.*
261 *Artículo 39. Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Otros destinos posibles.*

262 *Capítulo Séptimo* Ejecución Urbanística

262 *Artículo 40. Actuaciones aisladas.*
262 *Artículo 42. Actuaciones integradas. Relación con las unidades de ejecución.*
262 *Artículo 43. Tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora a instancia de parte.*
262 *Artículo 44. Aplicación de los principios de contratación administrativa a la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de ejecución privada.*
263 *Artículo 45. Expropiación Forzosa y promoción de la accesibilidad.*
263 *Artículo 46. Órganos competentes para acordar la necesidad de urgente ocupación de bienes y derechos en actua-*

ISBN: 978-84-7777-743-4

ciones expropiatorias. Tasación conjunta.
263 *Artículo 47. Efectos de la aprobación del proyecto expropiatorio en tasación conjunta.*
263 *Artículo 48. Cómputo de plazos para el deber de edificar.*
264 *Artículo 49. Consecuencias del incumplimiento del deber de edificar.*

264 *Capítulo Octavo* Licencias Municipales

264 *Artículo 50. Relación entre licencias.*
264 *Artículo 51. Prestación de servicios por compañías suministradoras.*

264 *Capítulo Noveno* Estadística de Actuaciones Municipales en Materia de Vivienda

264 *Artículo 52. Estadística de actuaciones municipales en materia de vivienda.*
264 *Artículo 53. Obligatoriedad de la Estadística de Edificación y Vivienda (EDYVI) y de la Estadística de Viviendas Iniciadas y terminadas (EVIT).*
265 *Artículo 54. Obligatoriedad de suministro de información en materia de reservas de suelo municipal con destino a vivienda de protección pública.*

265 *Disposiciones Adicionales*

265 *Disposición adicional primera. Cómputo de población a efectos de cumplimiento de obligaciones.*
265 *Disposición adicional segunda. Principio de concertación.*
265 *Disposición adicional tercera. Viviendas de Protección Pública.*
265 *Disposición adicional cuarta. Consejo Asesor de Planeamiento Municipal.*
266 *Disposición adicional quinta. Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa.*
266 *Disposición adicional sexta. Foro de encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi.*

266 *Disposiciones Transitorias*

266 *Disposición transitoria primera. Situaciones en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.*
267 *Disposición transitoria tercera. Procedencia de figuras de alteración de ordenación.*
267 *Disposición transitoria quinta. Obligaciones respecto a los Patrimonios Municipales de Suelo.*
267 *Disposición transitoria sexta. Sistema de Concertación. Adaptación de las Juntas de Compensación.*
267 *Disposición transitoria séptima. Definición de caserío y núcleos rurales.*

267 *Disposición Derogatoria*

267 *Disposición derogatoria.*

267 *Disposición Final*

267 *Disposición final única. Entrada en vigor.*

268 *Anexo* Municipios obligados a aplicar estándar de vivienda protegida

Ley 3/2015 de Vivienda

269 *Exposición de Motivos*
272 *Capítulo I* Disposiciones generales

272 *Artículo 1. Objeto.*
273 *Artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Euskadi.*
273 *Artículo 3. Definición de conceptos.*
275 *Artículo 4. Cumplimiento de la función social.*
276 *Artículo 5. Servicio de interés general.*
276 *Artículo 6. Acción pública y derecho subjetivo.*

276 *Capítulo II* Derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada

276 *Artículo 7. Derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada y derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento.*
277 *Artículo 8. Necesidad de vivienda.*
277 *Artículo 9. Modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo.*

277 *Capítulo III* Competencias, Planificación y programación

277 *Artículo 10. De las competencias en materia de vivienda.*
278 *Artículo 11. Planificación y programación.*
278 *Artículo 12. El Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.*
278 *Artículo 13. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

279 *Capítulo IV* Patrimonio público de suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco

279 *Artículo 14. Constitución del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*
279 *Artículo 15. Naturaleza y destino.*
279 *Artículo 16. Bienes y recursos integrantes.*
280 *Artículo 17. Actos de disposición de bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*
280 *Artículo 18. Enajenación directa y enajenaciones gratuitas o por debajo de valor.*

281 *Capítulo V* Sistema residencial de protección pública: Definición y tipos de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales

281 *Artículo 19. Sistema residencial de protección pública.*
281 *Artículo 20. Viviendas de protección pública.*
281 *Artículo 21. Tipos de vivienda de protección pública.*
281 *Artículo 22. Destino de las viviendas de protección pública.*
282 *Artículo. 23. Alojamientos dotacionales.*
282 *Artículo 24. Obtención de suelo para la construcción de alojamientos dotacionales.*

283 *Capítulo VI* Régimen jurídico de las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales

283 *Artículo 25. Precio o renta de las viviendas de protección pública y renta o canon de los alojamientos dotacionales.*
283 *Artículo 26. Precio y renta o canon en posteriores transmisiones o cesiones de uso de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.*
283 *Artículo 28. Calificación de protección pública.*
284 *Artículo 29. Duración de la calificación.*
284 *Artículo 30. Concesión de la calificación y contenido mínimo del documento de calificación.*
285 *Artículo 31. Concurrencia de la licencia municipal de primera utilización y la calificación definitiva.*
285 *Artículo 32. Procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales.*
285 *Artículo 33. Adjudicación de vivienda o alojamiento adaptado a situación de discapacidad.*
286 *Artículo 34. Derecho de realojo en supuestos de desalojo de vivienda habitual y permanente.*
286 *Artículo 35. Tipos de promoción de vivienda protegida y alojamientos dotacionales.*
286 *Artículo 36. Incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación.*
287 *Artículo 37. Visado de los contratos de transmisión de viviendas.*
287 *Artículo 38. Requisitos previos para los actos de disposición.*
288 *Artículo 39. Itinerarios de vivienda y movilidad geográfica.*

288 *Capítulo VII* Intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales

288 *Artículo 40. Principios reguladores de la intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes.*
288 *Artículo 41. Conservación y puesta en valor del patrimonio edificado para el disfrute de una vivienda digna y adecuada. Específico deber de conservación de las viviendas de protección pública.*
289 *Artículo 42. Declaraciones de necesidad de rehabilitación.*
289 *Artículo 43. Planificación de la rehabilitación y regeneración urbana.*
290 *Artículo 44. Acciones en el patrimonio edificado existente.*
291 *Artículo 45. Gestión anticipada de la rehabilitación de edificios y regeneración urbana.*
291 *Artículo 46. Gestión de la rehabilitación y regeneración urbana: sistemas de actuación.*
291 *Artículo 47. Sociedades urbanísticas de rehabilitación.*
291 *Artículo 48. Rehabilitación subvencionada de viviendas y locales objeto de reforma, mejora o rehabilitación.*
292 *Artículo 49. Intervención en comunidades vecinales.*
292 *Artículo 50. Derechos de realojo y retorno.*
293 *Artículo 51. División de viviendas existentes.*
293 *Artículo 52. La inspección técnica de los edificios (ITE).*
294 *Artículo 53. Fomento de la calidad, sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética.*

294 *Capítulo VIII* Depósito de fianzas y registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas

294 *Artículo 54. Obligación de depósito de fianzas.*
294 *Artículo 55. El Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas.*

295 *Capítulo IX* Garantías jurídicas del uso adecuado, de las condiciones de habitabilidad y de la función social de las viviendas

295 *Artículo 56. La vivienda deshabitada.*
295 *Artículo 57. Canon de vivienda deshabitada.*
295 *Artículo 58. Registro de Viviendas Deshabitadas.*
295 *Artículo 59. El alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.*
296 *Artículo 60. Infravivienda.*
296 *Artículo 61. Declaración de inhabitabilidad.*
296 *Artículo 62. Vivienda sobreocupada.*
297 *Artículo 63. Instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social.*
297 *Artículo 64. Medios para acreditar el uso inadecuado de las viviendas.*
297 *Artículo 65. Derechos de tanteo y retracto.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

298 *Artículo 66. Procedimiento para el ejercicio del tanteo o del retracto.*
298 *Artículo 67. Escritura pública e inscripción registral de los títulos de adquisición de las viviendas de protección y sus anejos.*
298 *Artículo 68. Precio de adquisición en caso de tanteo o retracto.*
299 *Artículo 69. Adjudicación de las viviendas y anejos adquiridos como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo o retracto.*
299 *Artículo 70. Del desahucio administrativo.*
299 *Artículo 71. Competencia para el desahucio.*
299 *Artículo 72. Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos.*
300 *Artículo 73. Expropiación forzosa de viviendas de protección pública.*
300 *Artículo 74. Expropiación forzosa del uso temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria.*
301 *Artículo 75. Procedimiento expropiatorio y declaración de urgencia.*
301 *Artículo 76. Venta o sustitución forzosa.*
301 *Artículo 77. Procedimiento de venta o sustitución forzosa y sus efectos.*
301 *Artículo 78. Las multas coercitivas.*

302 *Capítulo X* Inspección, disciplina y régimen sancionador

302 *Artículo 79. Inspección.*
302 *Artículo 80. Incoación de diligencias.*
302 *Artículo 81. Adopción de medidas provisionales.*
302 *Artículo 82. Concepto de infracción.*
302 *Artículo 83. Infracciones muy graves.*
303 *Artículo 84. Infracciones graves.*
304 *Artículo 85. Infracciones leves.*
305 *Artículo 86. Responsables de las infracciones.*
305 *Artículo 87. Notificación de los actos administrativos dictados en procedimientos sancionadores.*
305 *Artículo 88. Prescripción y caducidad.*
305 *Artículo 89. Interrupción de los plazos de prescripción y de caducidad.*
306 *Artículo 90. Importes de las sanciones y destino.*
306 *Artículo 91. Medidas complementarias a la sanción pecuniaria.*
306 *Artículo 92. Restitución por daños y perjuicios.*
306 *Artículo 93. Administraciones públicas competentes.*

306 *Disposiciones Adicionales*

306 *Primera. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios.*
307 *Segunda. Prestación complementaria de vivienda.*
307 *Tercera. Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso.*
308 *Cuarta. Régimen presupuestario y de control económico y contabilidad del Patrimonio Público de Suelo.*

308 *Disposiciones Transitorias*

308 *Primera. Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley.*
308 *Segunda. Reglamentos reguladores de la vivienda de protección pública.*
308 *Tercera. Expedientes con calificación provisional.*
308 *Quinta. Aplicación del régimen de depósito de fianzas de arrendamiento de fincas urbanas.*
308 *Sexta. Alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.*
309 *Séptima. Procedimiento de desahucio administrativo.*

309 *Disposiciones Derogatorias*

309 *Primera* [Ley 7/1988].
309 *Segunda* [Artículos de la Ley 2/2006].
309 *Tercera* [Genérica].

309 *Disposiciones Finales*

309 *Primera. Autorización para el desarrollo reglamentario.*
309 *Segunda. Actualización de importes.*
309 *Tercera. Plazo de creación del organismo autónomo previsto en el artículo 5.*
309 *Cuarta. Plazo para la aplicación de las políticas de vivienda previstas en el artículo 7.4.*
309 *Quinta. Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*
309 *Sexta. Modificación del artículo 35 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*
309 *Séptima. Modificación del artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*
309 *Octava. Modificación de la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.*
309 *Novena. Entrada en vigor.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ley por el derecho a la vivienda

311 *Preámbulo*
318 *Título Preliminar* Disposiciones generales

318 *Artículo 1. Objeto de esta ley.*
318 *Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.*
319 *Artículo 3. Definiciones.*
321 *Artículo 4. Servicios de interés general.*
321 *Artículo 5. Acción pública.*
321 *Artículo 6. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.*

322 *Título I* Función social y régimen jurídico de la vivienda

322 *Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda*

322 *Capítulo I* Estatuto básico del ciudadano

322 *Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.*
322 *Artículo 9. Deberes del ciudadano en relación con la vivienda.*

323 *Capítulo II* Régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda

323 *Artículo 10. Contenido del derecho de propiedad de la vivienda: facultades.*
323 *Artículo 11. Contenido del derecho de propiedad de la vivienda: deberes y cargas.*

323 *Título II* Acción de los poderes públicos en materia de vivienda
323 *Capítulo I* Principios generales de la actuación pública en materia de vivienda

323 *Artículo 12. Acción del Estado en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.*
324 *Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.*
324 *Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.*
324 *Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.*
325 *Artículo 16. Vivienda protegida.*
326 *Artículo 17. Vivienda asequible incentivada.*
326 *Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.*
327 *Artículo 19. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado.*

328 *Capítulo II* Colaboración y cooperación entre administraciones públicas en materia de vivienda

328 *Artículo 20. Colaboración entre las administraciones públicas en materia de vivienda.*
328 *Artículo 21. Órganos de Cooperación en materia de vivienda y suelo.*
328 *Artículo 22. Coordinación interministerial.*

328 *Capítulo III* Actuación del estado en materia de vivienda

328 *Artículo 23. Planificación y programación estatal en materia de vivienda.*
329 *Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural.*
330 *Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo de vivienda asequible.*
330 *Artículo 26. Consejo Asesor de Vivienda.*

330 *Título III* Parques públicos de vivienda

330 *Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.*
331 *Artículo 26. Consejo Asesor de Vivienda.*

331 *Título III* parques públicos de vivienda

331 *Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.*
332 *Artículo 28. Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda.*
332 *Artículo 29. Destino de los parques públicos de vivienda.*

333 *Título IV* Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de VIVIENDA
333 *Capítulo I* Régimen general de derechos e información básica

333 *Artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.*
333 *Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.*

334 *Capítulo II* Información y transparencia en materia de vivienda y suelo

334 *Artículo 32. Organización de la cooperación.*
334 *Artículo 33. Inversión en programas de política de vivienda.*
334 *Artículo 34. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada o vacía.*
334 *Artículo 35. Caracterización de la demanda de vivienda.*
335 *Artículo 36. Suelo público disponible para vivienda.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

335 *Disposiciones Adicionales*

335 *Disposición adicional primera. Base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento.*
335 *Disposición adicional segunda. Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial del Estado.*
336 *Disposición adicional tercera. Revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado.*
336 *Disposición adicional cuarta. Aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación.*
336 *Disposición adicional quinta. Grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda.*
336 *Disposición adicional sexta. Los administradores de fincas.*

336 *Disposiciones Transitorias*

336 *Disposición transitoria primera. Viviendas calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.*
336 *Disposición transitoria segunda. Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales.*
337 *Disposición transitoria tercera. Procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*
337 *Disposición transitoria cuarta. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.*

337 *Disposiciones Derogatorias*

337 *Disposición derogatoria única.*

337 *Disposiciones Finales*

337 *Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.*
337 *Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.*
337 *Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.*
337 *Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*
337 *Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.*
337 *Disposición final sexta. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.*
337 *Disposición final séptima. Títulos competenciales.*
338 *Disposición final octava. Desarrollo reglamentario.*
338 *Disposición final novena. Entrada en vigor.*

Ley de Ordenación del Territorio

339 *Exposición de Motivos*
340 *Título I* Disposiciones Generales

340 *Artículo 1 [objeto de la Ley].*
341 *Artículo 2 [instrumentos de ordenación territorial].*
341 *Artículo 3 [suspensión de vigencia de planes].*
341 *Artículo 3 bis. Declaración de proyectos de interés público superior.*
341 *Artículo 3 ter. Otros efectos.*
342 *Artículo 3 quater. Determinaciones y documentación.*
342 *Artículo 3 quinquies. Elaboración y aprobación.*
343 *Artículo 3 sexies. Concesión, revisión, modificación y caducidad.*
343 *Artículo 3 septies. Caducidad.*

343 *Título II* De los Instrumentos de Ordenación Territorial del País Vasco
343 *Capítulo I* De las Directrices de Ordenación Territorial

343 *Artículo 4 [objeto de las DOT].*
343 *Artículo 5 [función de las DOT].*
343 *Artículo 6 [determinaciones mínimas de las DOT].*
344 *Artículo 7 [documentación de las DOT].*
344 *Artículo 8 [naturaleza vinculante de las DOT].*
344 *Artículo 9 [naturaleza vinculante de las DOT para el planeamiento urbanístico].*
345 *Artículo 10 [procedimiento de aprobación de las DOT] .*

ISBN: 978-84-7777-743-4

346 *Capítulo II* De los Planes Territoriales Parciales

346 *Artículo 11 [objeto del PTP].*
346 *Artículo 12 [contenido del PTP].*
347 *Artículo 13 [procedimiento de aprobación del PTP] .*
347 *Artículo 14 [tramitación de las modificaciones del PTP].*
347 *Artículo 15 [naturaleza vinculante del PTP para el planeamiento urbanístico].*

347 *Capítulo III* De los Planes Territoriales Sectoriales

347 *Artículo 16 [definición de PTS].*
347 *Artículo 17 [integración del PTS con las DOT y los PTP].*
348 *Artículo 18 [aprobación del PTS].*
348 *Artículo 19 [PTS incompatible con las DOT o PTP].*
348 *Artículo 20 [PTS forales].*
348 *Artículo 21 [actuaciones sectoriales del estado].*
348 *Artículo 22 [naturaleza vinculante de los PTS y proyectos estatales].*
349 *Artículo 23 [elaboración concertada de PTP o PTS].*

349 *Título III* De otras Actuaciones Públicas de Control de la Ordenación del Territorio

349 *Artículo 24 [aprobación del planeamiento urbanístico].*
349 *Artículo 25 [obras previstas en PTP o PTS o del estado incompatibles con planeamiento municipal].*
349 *Artículo 26 [competencias del Gobierno Vasco].*
350 *Artículo 27 [acción pública].*

350 *Título IV* De la Coordinación y el Asesoramiento

350 *Artículo 28 [Comisión de Ordenación del Territorio, definición].*
350 *Artículo 29 [Comisión de Ordenación del Territorio, composición].*
350 *Artículo 30 [Consejo Asesor de Política Territorial].*
350 *Artículo 31 [colaboración institucional].*

350 *Disposiciones Adicionales*

350 *Primera [aplicación preferente de la normativa sectorial].*
351 *Segunda [Estado y PTS].*
351 *Tercera [prevención y remediación de desastres o emergencias].*
351 *Cuarta [Plan General de Carreteras del País Vasco].*
351 *Quinta [obras públicas de marcado carácter territorial].*
351 *Sexta [calificación de usos protegidos].*

351 *Disposiciones Transitorias*

351 *Primera [PTS anteriores a las DOT].*
351 *Segunda [competencias del Gobierno Vasco].*
351 *Tercera [régimen de la Cotpv].*
351 *Cuarta [Cotpv y cuantificación VPP].*

351 *Disposiciones Finales*

351 *Primera [encomienda de desarrollo reglamentario]*
352 *Segunda [faculta desarrollo reglamentario]*
352 *Tercera [supresión en Euskadi de los Planes Directores de Coordinación]*
352 *Cuarta [disposicion de desplazamiento y derogación]*
352 *Quinta [entrada en vigor]*

Ley 21/2013 de evaluación ambiental

354 *Preámbulo*
362 *Título I* Principios y Disposiciones Generales

362 *Artículo 1. Objeto y finalidad.*
363 *Artículo 2. Principios de la evaluación ambiental.*
363 *Artículo 3. Actuación y relaciones entre Administraciones Públicas.*
363 *Artículo 4. Cooperación en el marco de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente.*
364 *Artículo 5. Definiciones.*
366 *Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.*
367 *Artículo 7. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental.*
367 *Artículo 8. Supuestos excluidos de evaluación ambiental y proyectos exceptuables.*
368 *Artículo 9. Obligaciones generales.*
369 *Artículo 10. Falta de emisión de las declaraciones e informes ambientales.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

369 *Artículo 11. Determinación del órgano ambiental y del órgano sustantivo.*
369 *Artículo 12. Resolución de discrepancias.*
369 *Artículo 13. Relación entre la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental.*
370 *Artículo 14. Relación entre la evaluación de impacto ambiental y la autorización ambiental integrada.*
370 *Artículo 15. Confidencialidad.*
370 *Artículo 16. Capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales.*

370 *Título II* Evaluación Ambiental
370 *Capítulo I* Evaluación ambiental estratégica

370 *Artículo 17. Trámites y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
371 *Artículo 18. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
371 *Artículo 19. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.*
372 *Artículo 20. Estudio ambiental estratégico.*
372 *Artículo 21. Versión inicial del plan o programa e información pública.*
372 *Artículo 22. Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.*
372 *Artículo 23. Propuesta final de plan o programa.*
372 *Artículo 24. Análisis técnico del expediente.*
373 *Artículo 25. Declaración ambiental estratégica.*
374 *Artículo 26. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.*
374 *Artículo 27. Vigencia de la declaración ambiental estratégica.*
374 *Artículo 28. Modificación de la declaración ambiental estratégica.*
375 *Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.*
376 *Artículo 30. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.*
376 *Artículo 31. Informe ambiental estratégico.*
377 *Artículo 32. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.*

377 *Capítulo II* Evaluación de impacto ambiental de proyectos

377 *Artículo 33. Trámites y plazos de la evaluación de impacto ambiental ordinaria.*
378 *Artículo 34. Actuaciones previas: consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas y elaboración del documento de alcance del estudio de impacto ambiental.*
379 *Artículo 35. Estudio de impacto ambiental.*
380 *Artículo 36. Información pública del proyecto y del estudio de impacto ambiental.*
380 *Artículo 37. Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.*
381 *Artículo 38. Modificación del proyecto o del estudio de impacto ambiental y nuevo trámite de información pública y de consultas.*
381 *Artículo 39. Inicio de la evaluación de impacto ambiental ordinaria.*
382 *Artículo 40. Análisis técnico del expediente.*
383 *Artículo 42. Autorización del proyecto y publicidad.*
384 *Artículo 43. Vigencia de la declaración de impacto ambiental.*
385 *Artículo 45. Solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada.*
387 *Artículo 46. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.*
387 *Artículo 47. Informe de impacto ambiental.*
388 *Artículo 48. Autorización del proyecto y publicidad.*

388 *Capítulo III* Consultas transfronterizas

388 *Artículo 49. Consultas a otros Estados en los procedimientos de evaluación ambiental.*
389 *Artículo 50. Consultas de otros Estados en sus procedimientos de evaluación ambiental.*

390 *Título III* Seguimiento y Régimen Sancionador
390 *Capítulo I* Seguimiento

390 *Artículo 51. Seguimiento de las declaraciones ambientales estratégicas y de los informes ambientales estratégicos.*
390 *Artículo 52. Seguimiento de las declaraciones de impacto ambiental y de los informes de impacto ambiental.*

391 *Capítulo II* Régimen sancionador

391 *Artículo 53. Potestad sancionadora.*
391 *Artículo 54. Sujetos responsables de las infracciones.*
391 *Artículo 55. Infracciones en materia de evaluación de impacto ambiental.*
391 *Artículo 56. Sanciones correspondientes a las infracciones en materia de evaluación de impacto ambiental.*
392 *Artículo 57. Concurrencia de sanciones.*

392 *Capítulo III* Procedimiento sancionador

392 *Disposición adicional primera. Evaluación de proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.*
392 *Disposición adicional segunda. Planes y programas cofinanciados por la Unión Europea.*
392 *Disposición adicional tercera. Obligaciones de información.*
393 *Disposición adicional cuarta. Relación de la evaluación ambiental con otras normas.*
393 *Disposición adicional quinta. Concurrencia y jerarquía de planes o programas.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

393 *Disposición adicional sexta. Infraestructuras de titularidad estatal.*
393 *Disposición adicional séptima. Evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan afectar a espacios de la Red Natura 2000.*
394 *Disposición adicional octava. Bancos de conservación de la naturaleza.*
394 *Disposición adicional novena. Certificaciones sobre evaluaciones ambientales.*
394 *Disposición adicional décima. Operaciones periódicas.*
395 *Disposición adicional undécima. Acumulación de procedimientos de evaluación de impacto ambiental.*
395 *Disposición adicional duodécima. Régimen supletorio.*
395 *Disposición adicional decimotercera. Tramitación electrónica.*
395 *Disposición adicional decimocuarta. Registros para la identificación de las personas interesadas.*
395 *Disposición adicional decimoquinta. Reglas de explotación del Trasvase Tajo-Segura.*
396 *Disposición adicional decimosexta. Evaluaciones en ejecución de sentencia firme.*
397 *Disposición adicional decimoséptima. Instalaciones militares.*
397 *Disposición adicional decimoctava. Instalaciones nucleares y radioactivas.*

397 *Disposiciones Transitorias*

397 *Disposición transitoria primera. Régimen transitorio.*
397 *Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de la modificación de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.*

398 *Disposición Derogatoria*

398 *Disposición derogatoria única. Derogación normativa.*

398 *Disposiciones Finales*

398 *Disposición final primera. Modificación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
399 *Disposición final segunda. Modificación de la Ley 52/1980, de 16 de octubre, de régimen económico de la explotación del acueducto Tajo-Segura.*
399 *Disposición final tercera. Modificación de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional:*
399 *Disposición final cuarta. Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.*
399 *Disposición final quinta. Modificación de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.*
400 *Disposición final sexta. Incorporación del Derecho de la Unión Europea.*
400 *Disposición final séptima. Relaciones de la evaluación ambiental con la legislación sectorial.*
400 *Disposición final octava. Títulos competenciales.*
401 *Disposición final novena. Autorización de desarrollo.*
401 *Disposición final décima. Entrada en vigor.*
401 *Disposición final undécima. Entrada en vigor en relación con la normativa autonómica de desarrollo.*

401 *Anexo I* **Proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria regulada en el título II, capítulo II, sección 1.ª**

401 *Grupo 1. Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería.*
401 *Grupo 2. Industria extractiva.*
402 *Grupo 3. Industria energética.*
402 *Grupo 4. Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales.*
403 *Grupo 5. Industria química, petroquímica, textil y papelera.*
403 *Grupo 6. Proyectos de infraestructuras.*
404 *Grupo 7. Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua.*
404 *Grupo 8. Proyectos de tratamiento y gestión de residuos.*
404 *Grupo 9. Otros proyectos.*

405 *Anexo II* **Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2.ª**

405 *Grupo 1. Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería.*
406 *Grupo 2. Industrias de productos alimenticios.*
406 *Grupo 3. Perforaciones, dragados y otras instalaciones mineras e industriales.*
407 *Grupo 4. Industria energética.*
407 *Grupo 5. Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de equipos de transporte y metales*
407 *Grupo 6. Industria química, petroquímica, textil y papelera.*
408 *Grupo 7. Proyectos de infraestructuras.*
408 *Grupo 8. Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua.*
409 *Grupo 9. Otros proyectos.*

409 *Anexo III* **Criterios mencionados en el artículo 47.2 para determinar si un proyecto del anexo II debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria**

409 *Apartado A: Criterios mencionados en el artículo 47.2 para determinar si un proyecto del anexo II debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

410 *Apartado B: Criterios generales para sometimiento a evaluación ambiental simplificada de proyectos situados por debajo de los umbrales establecidos en el anexo II:*

411 *Anexo IV* Contenido del estudio ambiental estratégico
411 *Anexo V* Criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un Plan o Programa debe someterse a evaluación estratégica ambiental ordinaria
412 *Anexo VI* Estudio de Impacto ambiental y Criterios técnicos

Decreto de Estándares Urbanísticos

417 *Exposición de motivos*
420 *Capítulo Preliminar* Disposiciones Generales

420 *Artículo 1. Objeto.*
420 *Artículo 2. Conceptos.*

422 *Capítulo I* Límites a la edificabilidad urbanística

422 *Artículo 3. Los estándares de edificabilidad mínima y máxima.*

422 *Capítulo II* Estándares urbanísticos de la red de sistemas generales y alojamientos dotacionales

422 *Artículo 4. El estándar de espacios libres públicos de la red de sistemas generales.*
423 *Artículo 5. El estándar de alojamiento dotacional.*

423 *Capítulo III* Estándares urbanísticos dotacionales de la red de sistemas locales

423 *Artículo 6. Consideraciones generales para el establecimiento de los estándares urbanísticos en actuaciones de dotación de suelo urbano.*
425 *Artículo 7. Estándares urbanísticos en actuaciones de dotación predominantemente residenciales de suelo urbano.*
425 *Artículo 8. Estándares urbanísticos en actuaciones de dotación predominantemente destinadas a usos industriales y terciarios de suelo urbano.*
426 *Artículo 9. Consideraciones generales para el establecimiento de los estándares urbanísticos en actuaciones integradas de suelo urbano.*
427 *Artículo 10. Estándares urbanísticos en actuaciones integradas predominantemente residenciales de suelo urbano.*
427 *Artículo 11. Estándares urbanísticos en actuaciones integradas predominantemente destinadas a usos industriales y terciarios de suelo urbano.*
428 *Artículo 12. La agrupación de los estándares dotacionales.*
428 *Artículo 13. Estándares urbanísticos de dotaciones locales en suelo urbanizable sectorizado.*

429 *Capítulo IV Estándares dotacionales de la red de sistemas generales y locales en las* actuaciones de rehabilitación de edificios o regeneración urbana

429 *Artículo 14. Los estándares urbanísticos en las actuaciones de rehabilitación de edificios y regeneración urbana.*

429 *Capítulo V* Estándares de vivienda de protección pública

429 *Artículo 15. Los estándares mínimos de vivienda protegida y su cumplimiento.*
429 *Artículo 16. Las unidades de ejecución exentas del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.*
430 *Artículo 17. Las transferencias de edificabilidad urbanística residencial y el cómputo global de los estándares.*

430 *Capítulo VI* Los estándares urbanísticos y la alteración de la ordenación urbanística

430 *Artículo 18. Los estándares urbanísticos y la revisión integral o parcial del planeamiento general.*
430 *Artículo 19. Los estándares urbanísticos y la modificación puntutal del planeamiento general.*

431 *Disposiciones Adicionales*

431 *Primera. Modo de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento.*
431 *Segunda. La dimensión de las plazas de aparcamiento.*
431 *Tercera. Ausencia de necesidad de incremento de dotaciones locales en el procedimiento de la revisión de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico.*

431 *Disposiciones Transitorias*

431 *Primera. Régimen transitorio de planeamiento urbanístico general y pormenorizado.*

431 *Disposición Derogatoria*
432 *Disposición Final*

432 *Entrada en vigor.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

Decreto de Procedimientos de Aprobación de Instrumentos

433 *Preámbulo*
434 *Capítulo I* Disposiciones Generales

434 *Artículo 1. Objeto.*
434 *Artículo 2. Principios generales.*
434 *Artículo 3. Participación ciudadana en la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico.*
434 *Artículo 4. Administración electrónica.*
434 *Artículo 5. Trámite de información pública en el procedimiento de aprobación del planeamiento territorial y urbanístico.*
435 *Artículo 6. Sometimiento del planeamiento territorial y urbanístico al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.*
435 *Artículo 7. Publicidad de la aprobación definitiva del planeamiento territorial y urbanístico.*
436 *Artículo 8. No aprobación de un plan sin la previa declaración ambiental estratégica o, en su caso, la emisión del informe ambiental estratégico.*

436 *Capítulo II* Procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial

436 *Artículo 9. Inicio del procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial.*
436 *Artículo 10. El avance de las directrices de ordenación territorial.*
436 *Artículo 11. La aprobación inicial de las directrices de ordenación territorial.*
437 *Artículo 12. Las aprobaciones provisional y definitiva de las directrices de ordenación territorial.*
437 *Artículo 13. Iniciativa en el procedimiento de aprobación de los planes territoriales parciales.*
437 *Artículo 14. El avance del plan territorial parcial.*
437 *Artículo 15. La aprobación inicial del plan territorial parcial.*
438 *Artículo 16. Las aprobaciones provisional y definitiva del plan territorial parcial.*
438 *Artículo 17. Procedimiento de aprobación de planes territoriales sectoriales.*
438 *Artículo 18. Modificaciones sustanciales y no sustanciales. Pronunciamiento previo.*
438 *Artículo 19. Inicio del procedimiento de modificación no sustancial de las Directrices de Ordenación Territorial.*
439 *Artículo 20. Procedimiento de modificación no sustancial de las directrices de ordenación territorial sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
439 *Artículo 21. Procedimiento de modificación no sustancial de las directrices de ordenación territorial sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada.*
440 *Artículo 22. Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales parciales sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
440 *Artículo 23. Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales parciales sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.*
440 *Artículo 24. Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales sectoriales sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
441 *Artículo 25. Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales sectoriales sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada.*

441 *Capítulo III* Procedimientos de aprobación de los planes de ordenación urbanística y otros instrumentos de planeamiento

441 *Artículo 26. Formulación e inicio del procedimiento de aprobación del plan general de ordenación urbana y de su avance.*
442 *Artículo 27. Aprobación inicial del plan general de ordenación urbana.*
442 *Artículo 28. Aprobación provisional del plan general de ordenación urbana.*
442 *Artículo 29. Aprobación definitiva del plan general de ordenación urbana.*
443 *Artículo 30. Procedimiento de formulación y tramitación de planes de compatibilización y planes de sectorización.*
443 *Artículo 31. Procedimiento para la formulación y tramitación de los planes parciales.*
444 *Artículo 32. Procedimiento de formulación y aprobación de los planes especiales.*
444 *Artículo 33. Otros instrumentos de ordenación urbanística.*
444 *Artículo 34. Alteración del contenido de los planes urbanísticos. Revisión y modificación.*
445 *Artículo 35. Modificación de la ordenación urbanística estructural y pormenorizada.*
445 *Artículo 36. Revisiones y modificaciones de planeamiento. Documentación. Integración de las modificaciones en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.*
445 *Artículo 37. Silencio administrativo en la aprobación de planeamiento.*

446 *Disposición Adicional*
446 *Disposición Derogatoria*
446 *Disposición Final*

446 *Entrada en vigor.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

Reglamento de Valoraciones

447 *Preámbulo*

448 *Artículo único.*

449 *Capítulo I* Disposiciones generales

449 *Artículo 1. Objeto.*
449 *Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.*

449 *Capítulo II* Conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones

449 *Artículo 4. Definiciones.*
450 *Artículo 5. Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física.*
450 *Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.*

451 *Capítulo III* Valoración en situación de suelo rural

451 *Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.*
451 *Artículo 8. Renta real y renta potencial.*
452 *Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.*
453 *Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.*
453 *Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.*
453 *Artículo 12. Tipos de capitalización.*
454 *Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.*
454 *Artículo 14. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones extractivas.*
455 *Artículo 15. Capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural.*
455 *Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación.*
455 *Artículo 17. Factor de corrección por localización.*
456 *Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.*

457 *Capítulo IV* Valoración en situación de suelo urbanizado

457 *Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.*
457 *Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.*
457 *Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.*
458 *Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.*
459 *Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.*
459 *Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.*
460 *Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.*
460 *Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.*
461 *Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.*

461 *Capítulo V* Indemnizaciones y gastos de urbanización

461 *Artículo 28. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.*
461 *Artículo 29. Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.*

463 *Anexo II* Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación
464 *Anexo III* Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones
464 *Anexo IV* Primas de riesgo

Decreto 117/2018 de Inspección Técnica de Edificios

465 *Preámbulo*
466 *Capítulo I* Disposiciones Generales

466 *Artículo 1. Objeto.*
466 *Artículo 2. Ámbito de aplicación.*
467 *Artículo 3. Definiciones.*

467 *Capítulo II* La Inspección Técnica de los Edificios

467 *Artículo 4. Alcance y eficacia de la inspección técnica de los edificios.*
468 *Artículo 5. Objetivos de la inspección técnica de los edificios.*
468 *Artículo 6. La Inspección Técnica de los Edificios.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

468 *Artículo 7. Informe de la Inspección Técnica de los Edificios.*
469 *Artículo 8. Contenido del Informe de la Inspección Técnica de los Edificios.*

470 *Capítulo III* Agentes Intervinientes

470 *Artículo 9. Obligación de realizar la Inspección Técnica de los Edificios.*
470 *Artículo 10. Personas habilitadas para la Inspección Técnica de los Edificios.*

470 *Capítulo IV* Procedimiento de la Inspección Técnica de los Edificios

470 *Artículo 11. Plazos para la presentación de la Inspección Técnica de los Edificios.*
471 *Artículo 12. Procedimiento para la realización de la Inspección Técnica de los Edificios.*
471 *Artículo 13. Edificios del patrimonio cultural vasco.*
471 *Artículo 14. Obligaciones derivadas de la realización de la inspección técnica. Subsanación de deficiencias y plazos de inscripción en el Registro.*

472 *Capítulo V* Plan de Uso y Mantenimiento

472 *Artículo 15. Plan de uso y mantenimiento.*
472 *Artículo 16. Inscripciones en el Plan de Uso y Mantenimiento.*
472 *Artículo 17. Procedimiento.*

472 *Capítulo VI* Incumplimientos y Régimen Sancionador

472 *Artículo 18. Incumplimiento en materia de inspección técnica del edificio.*
472 *Artículo 19. Régimen de inspección de las personas habilitadas para realizar Inspecciones Técnicas de los Edificios.*

473 *Capítulo VII* Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi

473 *Artículo 20. Naturaleza y adscripción del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.*
473 *Artículo 21. Funciones del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.*
473 *Artículo 22. Contenido del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.*
473 *Artículo 23. Acceso al Registro de Inspección Técnica de los Edificios.*
473 *Artículo 24. Colaboración y Cooperación Institucional.*

474 *Disposiciones Adicionales*

474 *Primera. Obligatoriedad de realizar la Inspección Técnica de los Edificios en caso de acogerse a ayudas públicas.*
474 *Segunda. Convenios con colegios y asociaciones profesionales.*

474 *Disposición Transitoria*
474 *Disposición Derogatoria*
474 *Disposiciones Finales*

474 *Primera. Modificación del Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.*
474 *Segunda. Desarrollo y aplicación.*
474 *Tercera. Entrada en vigor.*

Ley 12/2012... de liberalización del comercio (Fragmento)

475 *Preámbulo*
477 *Preámbulo (Ley 5/2015)*
477 *Título I* de Medidas Urgentes de Impulso del Comercio

477 *Artículo 1. Objeto.*
477 *Artículo 2. Ámbito de aplicación.*
477 *Artículo 3. Inexigibilidad de licencia.*
478 *Artículo 4. Declaración responsable o comunicación previa.*
478 *Artículo 5. Sujeción al régimen general de control.*

478 *Título III* Régimen Sancionador por incumplimiento de las medidas para el inicio y ejercicio de la actividad comercial y de determinados servicios

478 *Artículo 16. Ámbito de aplicación.*
478 *Artículo 17. Disposiciones generales.*
479 *Artículo 18. Responsables.*
479 *Artículo 19. Tipicidad.*
479 *Artículo 20. Infracciones leves.*
479 *Artículo 21. Infracciones graves.*
479 *Artículo 22. Infracciones muy graves.*
479 *Artículo 23. Infracciones permanentes.*
479 *Artículo 24. Reiteración y reincidencia.*

ISBN: 978-84-7777-743-4

479 *Artículo 25. Medidas provisionales.*
479 *Artículo 26. Prescripción de las infracciones.*
480 *Artículo 27. Clases de sanciones.*
480 *Artículo 28. Graduación de las sanciones.*
480 *Artículo 29. Cuantía de las sanciones.*
480 *Artículo 30. Caducidad del procedimiento.*
480 *Artículo 31. Prescripción de las sanciones.*

480 *Disposiciones Adicionales*

480 *Disposición adicional primera. Acciones de colaboración con las administraciones públicas.*
481 *Disposición adicional segunda. Habilitación a las entidades colaboradoras.*
481 *Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.*

481 *Disposición Transitoria*

481 *Disposición transitoria. Solicitudes de licencias efectuadas con anterioridad.*

481 *Disposición Derogatoria*

481 *Disposición derogatoria.*

481 *Disposiciones Finales*

481 *Disposición final octava. Habilitación al Gobierno para modificar el catálogo de actividades previsto en el anexo de esta Ley.*
481 *Disposición final novena. Habilitación al Gobierno para modificar el umbral de superficie previsto en el Título I de esta Ley.*
481 *Disposición final décima. Ampliación por las Comunidades Autónomas del umbral de superficie, del catálogo de actividades y otros supuestos de inexigibilidad de licencias.*
481 *Disposición final decimoprimera. Carácter básico y título competencial.*
482 *Disposición final decimotercera. Actualización del importe de las sanciones*
482 *El Gobierno podrá, mediante real decreto, actualizar periódicamente el importe de las sanciones pecuniarias.*
482 *Disposición final decimocuarta. Entrada en vigor.*

482 *Anexo* Actividades incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley

ISBN: 978-84-7777-743-4

Siglas

Accs.d	Decreto (Gobierno Vasco) 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV 12/06/2000). Modificación (BOPV 11/03/2005).
Anx	Anexo. P.ej. Anex.II: Anexo II.
Art(s)	Artículo(s).
ARU	Área de Regeneración Urbana.
ATS	Auto del Tribunal Supremo.
ATSJ	Auto del Tribunal Superior de Justicia. **PV**: País Vasco.
BOE	Boletín Oficial del Estado.
CAPV	Comunidad Autónoma del País Vasco
Cc	Código Civil.
CCAA	Comunidades Autónomas.
CE	Constitución Española.
CEEn.d	Decreto 25/2019, de 26 de febrero, de certificación de la eficiencia energética de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, su procedimiento de control y registro (BOPV 11/03/2019).
Cotpv	Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.
CTE.DB-SUA	Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad (BOE 11/03/2010).
d	Día(s).
DEU	Decreto (Gobierno Vasco) 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos (BOPV 06/03/2025).
DEU12	Decreto (Gobierno Vasco) 123/2012 de estándares urbanísticos (BOPV 23/12/2012, derogado).
DILE	Decreto 179/2019 de 19 de noviembre sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
DLE	Diccionario de la Lengua Española (Ed. 23).
dNR	Declaración de necesidad de rehabilitación.
DOT.97	Directrices de Ordenación del Territorio (BOPV 12/02/1997). Modificación (BOPV 08/02/2016). Derogación, DOT.19 DD (BOPV 24/09/2019).
DOT.19	Directrices de Ordenación del Territorio (BOPV 24/09/2021).
DOUE	Diario Oficial de la Unión Europea.
DPI	Decreto (Gobierno Vasco) 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Dv.126-19	DECRETO 126/2019, de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 09/09/2019).
Dv193-12	Decreto (Gobierno Vasco) 193/2012, de 2 de octubre, de conservación y fomento del uso del suelo agrario en la Comunidad Autónoma de Euskadi (BOPV 08/10/2012).
Dv196-97	Decreto (Gobierno Vasco) 196/1997, de 29 de agosto, por el que se establece el procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones de uso en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y de vertido desde tierra al mar (BOPV 23/09/1997).
Dv202-04	Decreto (Gobierno Vasco 202/2004, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de sanidad mortuoria de la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 18/11/2004).
Dv31-06	Decreto (Gobierno Vasco) 31/2006, de 21 de febrero, de autorización de los centros, servicios y establecimientos sanitarios (BOPV 15/03/2006, modificado por Decreto 209/2012, de 16 de octubre, BOPV 23/10/2012).
Dv80-22	Decreto (Gobierno Vasco) 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 01/09/2022).
DvITE	Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 05/09/201).
Dvmu08	Decreto (Gobierno Vasco) 105/2008 de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
Dvmu26	Decreto (Gobierno Vasco) 55/2026, de 21 de abril, de modificación urgente de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda.
DvPaisaje	Decreto (Gobierno Vasco) sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Corrección de errores (BOPV 18/09/2014).
EAE	Evaluación ambiental estratégica.
ECIA.d	Decreto 183/2003 por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental (derogado. BOPV 04/09/2003. Corrección de errores: BOPV 23/09/2003).
ECO.805-03	Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE 09/04/2003, modificada por Orden ECM/599/2025, BOE 12/06/20225).
EM	Exposición de motivos o Preámbulo.
EvAm.d	Decreto (Gobierno Vasco) 211/2012 por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (BOPV 19/11/2012. Corrección de errores: BOPV 16/02/2015).
FJ	Fundamento Jurídico. FJ7: Fundamento Jurídico séptimo.
ha	Hectárea (se utiliza esta sigla incluso cuando la norma legal abreviara Ha).
IEE	Informe de Evaluación de Edificios.
ISE	Informe o memoria de Sostenibilidad Económica.
ITE	Inspección Técnica de Edificios.
L.10-22	Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOE 15/06/2022)
L.12-12	Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
L.13-03	Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE 24/05/2003).
L.14-00	Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social (BOE 30/12/2000).
L.9-18	Ley 9/2018 por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero (BOE 06/12/2018).
L3R	Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (BOE 27/06/2013), derogada en su mayor parte por refundición (TRLSR).
L3R.E-CAPV	Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (BOE 08/04/2014).

ISBN: 978-84-7777-743-4

LAguas	Texto Refundido de la Ley de Aguas (estatal, RDL 1/2001, BOE 24/07/2001).
LAR	Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos (BOE 27/11/2003).
LARH	Ley 1/1992 de Arrendamientos Rústicos Históricos (BOE 11/02/1992).
LAU	Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (BOE 25/11/1994).
LBRL	Ley 7/1995 reguladora de las Bases del Régimen Local (BOE 03/04/1985).
LCarret	Ley 37/2015 de carreteras (BOE 30/09/2015)
LCatast	Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004, BOE 08/03/2004).
LCCTE	Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (BOE 21/05/2021).
LCostas	Ley 22/1988 de Costas (BOE 29/07/1988).
LCulto	Ley (Parlamento Vasco) 8/2023, de 29 de junio, de lugares o centros de culto y diversidad religiosa en la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV 18/07/2023).
LDiscap	Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (BOE 17/09/2011).
LEA	Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.
LEA.E-CAPV	Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOPV 24/09/2014).
LEC	Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil (BOE 08/01/2000).
LEdif	Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (BOE 06/11/1999).
LEF	Ley de 16/12/1954 sobre Expropiación Forzosa (BOE 17/12/1954).
LES	Ley 2/2011 de Economía Sostenible (BOE 05/03/2011).
LFerrov	Ley 38/2015 del Sector Ferroviario (BOE 30/09/2015).
LHL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (BOE 09/03/2004).
LHMP	Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión (BOE 18/12/1954).
LILe	Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi (BOPV 14/04/2016).
Llgualdad	Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (BOE 23/03/2007).
LJCA	Ley 29/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (BOE 14/07/1998).
LMontes	Ley 43/2003 de Montes (BOE 22/11/2003).
LMS	Ley 9/2025, de 3 de diciembre , de Movilidad Sostenible (BOE 04/12/2025).
LNA	Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea (BOE 23/07/1960).
LOPJ	Ley Orgánica 6/1985 del Poder Judicial (BOE 02/07/1985).
LPAC	Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE 02/10/2015).
LPAP	Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE 04/11/2003).
LPatrHE	Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE 29/06/1985).
LPH	Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (BOE 23/07/1960).
LPuertos	Texto Refundido de Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (RDL 2/2011, BOE 20/10/2011).
LRJSP	Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE 02/10/2015).
LRSC	Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (BOE 09/04/2022).
LRSV98	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (derogada, BOE 14/04/1998).
LS07	Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (derogada por refundición, BOE 29/05/2007).
LS56	Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana (BOE 14/05/1956).
LS90	Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (derogada por refundición, BOE 27/07/1990).

ISBN: 978-84-7777-743-4

LSElect	Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (BOE 27/12/2013).
LSHidroc	Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos (BOE 08/10/1998).
LTeleco	Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones (BOE 29/06/2022).
LTransp	Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno (BOE 10/12/2013).
LTVCarret	Ley (Parlamento Vasco) 4/2004, de 18 de marzo, de Transporte de Viajeros por Carretera (BOPV 29/03/2004).
LV	Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
Lv11-98	Ley (Parlamento Vasco) 11/1998, de 20 de abril, de Modificación de la Ley por la que se determina la Participación de la Comunidad en las Plusvalías generadas por la Acción Urbanística (BOPV 04/05/1998).
Lv17-94	Ley (Parlamento Vasco) 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (derogada, BOPV 01/08/1994).
Lv20-98	Ley (Parlamento Vasco) 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos de Suelo (derogada, BOPV 15/07/1998).
Lv3-97	Ley (Parlamento Vasco) 3/1997, de 25 de abril, por el que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (derogada, BOPV 26/04/1997).
Lv5-98	Ley (Parlamento Vasco) 5/1998, de 6 de Marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (derogada, BOPV 30/03/1998).
Lv7-12	Ley (Parlamento Vasco) 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior (BOPV 30/04/2012).
Lv9-89	Ley (Parlamento Vasco) 9/1989, de 17 de Noviembre, de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco (derogada, BOPV 05/12/1989).
LvAgraria	Ley (Parlamento Vasco) 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria (BOPV 31/12/2008).
LvAguas	Ley (Parlamento Vasco) 1/2006 de Aguas (BOPV 19/07/2006).
LvEP	Ley (Parlamento Vasco) 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (BOPV 07/01/2016).
LvEmerg	Ley de Gestión de Emergencias (texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2017, de 27 de abril, BOPV 05/05/2017).
LvI-VM	Ley (Parlamento Vasco) para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres (texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, BOPV 27/03/2023).
LvMA	Ley (Parlamento Vasco) 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi (BOPV 31/12/2021. Corrección de errores: BOPV 10/01/2022).
LvMA.98	Ley 3/1998 de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (BOPV 27/03/1998, derogada por LvMA DD).
Lvmu25	Ley (Parlamento Vasco) 6/2025 de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo (BOPV 29/12/2025).
LvOT	Ley (Parlamento Vasco) 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco.
LvOTEC	Ley (Parlamento Vasco) 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales (BOPV 09/07/2019).
LvPatrC	Ley (Parlamento Vasco) 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco (BOPV 20/05/2019).
LvPatrN	Ley (Parlamento Vasco) 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi (BOPV 10/12/2021).
LVPBM	Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles (14/07/1998).
LvPuertos	Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco (BOPV 05/07/2018).
LvSC	Ley (Parlamento Vasco) 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo (BOPV 02/07/2015).
LvSEnerg	Ley (Parlamento Vasco) 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca (BOPV 28/02/2019).
LvSU	Ley (Parlamento Vasco) 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

ISBN: 978-84-7777-743-4

LvSU.06	Ley (Parlamento Vasco) 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, versión original (BOPV 20/07/2006).
LvTur	Ley (Parlamento Vasco) 13/2016, de 28 de julio, de Turismo (BOPV 11/08/2016).
LvV	Ley (Parlamento Vasco) 3/2015 de Vivienda.
m	Mes(es) o metro(s), según contexto.
MEaMU	Memoria Económica de la actuación sobre el Medio Urbano.
NF.A.Carret	Norma Foral de 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Históirco de Alava (BOTHA 09/07/1990, modificada por NF 10/1995, BOTHA 19/04/1995, y por NF 13/2003, BOTHA 11/04/2003).
NF.B.Carret	Norma Foral 5/2021, de 20 de octubre, de carreteras de Bizkaia (BOB 25/10/2021).
NF.G.Carret	Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa (Texto Refundido aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, BOG 21/06/2006).
ORB	www.orbenismo.es.
PAP	Proyecto de Actuación Prioritaria.
PAU	Programa de Actuación Urbanizadora.
p	Personas
PC	Plan de Compatibilización.
PE	Plan Especial.
PEOU	Plan Especial de Ordenación Urbana.
PERU	Plan Especial de Renovación Urbana.
PGOU	Plan General de Ordenación Urbana.
PL	Policia local.
PMS	Patrimonio Municipal de Suelo.
PS	Plan de Sectorización.
PTP	Plan Territorial Parcial.
PTS	Plan Territorial Sectorial.
PTS.Agro	Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto del Gobierno Vasco 177/2014, de 16 de septiembre).
PTS.Lit	Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto del Gobienro Vasco 43/2007, de 13 de marzo).
PTS.Ferrov	Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco (aprobado por Decreto 41/2001, de 27 de febrero, BOPV 09/04/2001).
RBCL	Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD 1372/1986, BOE 07/07/1986).
RCarret	Real Decreto 899/2025 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE 10/10/2025).
RCostas	Reglamento General de Costas (aprobado por RD 876/2014, de 10 de octubre, BOE 12/10/2014).
RD.2591-98	Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 07/12/1998).
RD.369-23	Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE 02/06/2023).
RD.390-21	Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (BOE 02/06/2021). Deroga RD.235-13.
RD.904-21	Real Decreto 904/2021, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado (BOE 20/10/2021).
RDGSJFP	Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.
RDGRN	Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado.

ISBN: 978-84-7777-743-4

RD-l.2-85	Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica (BOE 09/05/1985).
RD-l.23-20	Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica (BOE 25/06/2020).
RD-l.36-20	Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
RD-l.8-11	Real Decreto-ley 8/2011 de... impulso de la rehabilitación... (BOE 07/07/2011).
RDPH	Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (BOE 30/04/1986).
RDU	Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 2187/1978, de 23 de junio, BOE 18/09/1978).
RvEP	Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas (aprobado por Decreto 17/2019, de 5 de febrero, BOPV 21/02/2019 y modificado por Decreto 119/2019, de 23 de julio, BOPV 29/07/2019).
RDefensa	Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional (BOPV 14/04/1978).
REF	Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (D 26/04/1957, BOE 20/06/1957).
RExplosivos	Reglamento de Explosivos (aporbado por Real Decreto 130/2017, de 24 de febrero, BOE 04/03/2017).
RGU	Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 3288/1978, de 25 de agosto, BOE 31/01/1979).
RGPAP	Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (RD 1373/2009, de 28 de agosto).
RIANU	Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (BOE 23/07/1997).
RiesgosInd	Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (BOE 20/10/2015).
RPSM	Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria (BOE 18/07/1974).
RPU	Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 2159/1978, de 23 de junio, BOE 15/09/1978).
RRS	Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (D 635/1964, BOE 25/03/1964).
RSCL	Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (D 17/06/1955, BOE 15/07/1955).
RTVCarret	Decreto (Gobierno Vasco) 51/2012, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Transporte de Viajeros por Carretera (BOPV 23/04/2012).
Ruid.d	Decreto (Gobierno Vasco) 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV (BOPV 16/11/2012). Corrección de errores-1 (BOPV 31/12/2012). Corrección de errores-2 (BOPV 15/04/2013).
RVal	Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011, de 24 de octubre).
ss	siguientes
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial. **VI**: Álava
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional.
STS	Sentencia del Tribunal Supremo.
STSJ	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia. **PV**: País Vasco, **M**: Madrid.
SUC	Suelo Urbano Consolidado.
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado.
TIR	Tasa Interna de Retorno.
TRLS08	Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio, redacción original, BOE 26/06/2008), modificado por L3R (TRLS13) y finalmente derogado por refundición (TRLSR).

ISBN: 978-84-7777-743-4

TRLS13	Texto Refundido de la Ley de Suelo (versión resultante de la modificación del TRLS08 por la DF12 L3R), derogado por refundición (TRLSR).
TRLS76	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 1346/1976, de 9 de abril, BOE 16/06/1976).
TRLS92	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RDL 1/1992, de 26 de junio, derogado por refundición, BOE 30/06/1992).
TRLSR	Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre).
TRRL	Texto Refundido de Régimen Local (RDL 781/1986, BOE 22/04/1986).
URA	Ur Agentzia - Agencia Vasca del Agua (www.uragentzia.euskadi.eus)
Viv.561-10	Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (BOE 11/03/2010).
VPO	Vivienda de Protección Oficial (desde la Ley 3/2015 de Vivienda se denomina Vivienda de Protección Social o Social).
VPP	Vivienda de Protección Pública.
VPP-22	Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales (BOPV 14/07/2022).
VPP.39-08	Decreto (Gobierno Vasco) 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (BOPV 28/03/2008).
VPS	Vivienda de Protección Social.
Vv.21.07.21	Orden de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética (BOPV 09/09/2021).
Vv.14.10.22	Orden de 14 de octubre de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre el alquiler asequible (BOPV 04/11/2022).

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

Siglas: LvSU.

Nombre completo: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Publicación: BOPV 20/07/2006.

Entrada en vigor: A los dos meses de su publicación (DF5).

Anulaciones:

1) STC 94/2014 (BOE 04/07/2014): Art. 138.2 (no permite la adscripción de sistemas generales y declara que la única interpretación correcta respecto a la imputación de costes de ejecución de los sistemas generales incluidos en las actuaciones integradas en suelo urbano es la conforme al art. 53.1.f LvSU)

2) STC 8/2018 (BOE 21/02/2018): anula el Art. 28.7 sobre prohibición de la tecnología de la fractura hidráulica en terrenos clasificados como suelo no urbanizable (art. 3 de la Ley 6/2015).

Modificaciones:

1) Ley del Parlamento Vasco 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, BOPV 12/12/2008, entrada en vigor al día siguiente (DFU). Artículo único: modifica el Art. 27, sobre cesión gratuita de edificabilidad.

2) Ley (Parlamento Vasco) 17/2008 de Política Agraria y Alimentaria (LvAgraria), BOPV 31/12/2008, entrada en vigor al día siguiente (DF4). DF2: Art. 97 bis y DA1.2.d.

3) Ley (Parlamento Vasco) 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior (Lv7-12), BOPV 30/04/2012, entrada en vigor el 01/05/2012 (DF2), arts. 119 a 124: Arts. 200.3, ahora derogado, 206.1.d, 207.1.s, 208.1.a, 210.2.a y 213.

4) Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios (L.12-12). Art. 3 y anexo: Art. 207 (exonera al comercio minorista y a determinados servicios de licencias previas de apertura, de obras de acondicionamiento y de cambio de titular).

5) Ley del Parlamento Vasco 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo; BOPV 07/10/2014; entrada en vigor el 08/10/2014 (DFU). Artículo único: DT2.1.7º.

6) Ley del Parlamento Vasco 3/2015 de Vivienda; BOPV 26/06/2015; entrada en vigor el 26/09/2015 (DF9). Deroga el art. 200 y la DA9 (DF2), da nueva redacción a los arts. 27 (DF5), 35.5 (DF6) y 80 (DF7) y a la DA8 (DF8) y **afecta**, de forma más destacada, a las obligaciones de cesión de dotaciones y de cesión gratuita de edificabilidad, al realojo y al régimen sancionador.

7) Ley del Parlamento Vasco 6/2015, de 30 de junio, de medidas adicionales de protección medioambiental para la extracción de hidrocarburos no convencionales y la fractura hidráulica o «fracking»; BOPV 19/07/2015; entrada en vigor el 20/07/2015 (DFU). Añade art. 28.7 (posteriormente anulado por STC 8/2018).

8) Ley del Parlamento Vasco 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco; BOPV 5/07/2018; entrada en vigor el 5/10/2018 (DF4). Añade art. 210.8.

9) Ley (Parlamento Vasco) 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural, BOPV 15/07/2022, entrada en vigor al día siguiente (DF5). Añade el art. 221.10.

10) Ley (Parlamento Vasco) 5/2023, de 1 de junio, para facilitar la tramitación del autoconsumo y por la que se modifica la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, BOPV 13/06/2023, entrada en vigor al día siguiente (DFU). Artículo único: modifica el Art. 207, sobre los actos sujetos a licencia urbanística.

11) Ley (Parlamento Vasco) 18/2023, de 21 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, BOPV 04/01/2024, entrada en vigor al día siguiente (DFU). Artículo único: modifica el art. 85, sobre la suspensión de otorgamiento de licencias, aprobaciones y autorizaciones urbanísticas.

12) Ley del Parlamento Vasco 6/2025, de 11 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo; Lvmu25; BOPV 29/12/2025; entrada en vigor al día siguiente de su publicación (DF2). Añade los arts. 2 bis, 73.2.d y 92 bis; modifica los arts. 27.1, 27.3, 56.1.b, 56.1.e, 56.3, 68.d, 80.2, 80.3, 135, 145, 194.3, 198, 207.1.r y

ISBN: 978-84-7777-743-4

212; deroga o deja sin contenido los arts. 135.b, 159.4, 159.5, 169.1.c, la DT3.2.2º y la sección octava del capítulo I del Título V y todos sus artículos; y sistematiza las referencias al ayuntamiento, al programa de actuación urbanizadora o a su ejecución en los arts. 22.1.b.1, 25.1.b.1, 25.2.b, 41.2, 42.2.d, 44.4, 47.2, 48.3.d, 138.1, 149.1, 150.1º.a, 150.1º.d, 151.1, 160.1, 160.2.2º, 160.4, 166.1.1º, 167.1, 167.3, 168.1.b, 169.2, 169.3, 169.4, 170.1, 170.2, 170.5, 171.1, 171.2.a, 171..4.d, 172.1, 174.3, 185.1, 187 y 190, en la DA2.3.a y en los títulos del capítulo T2.C2, de las secciones T5.C2.S2, TV.C2.S3, TV.C2.S4, TV.C2.S5 y de los arts. 166 y 167, 169, 170, 171 y 235. Su DA2 concentra los informes y autorizaciones sectoriales correspondientes al Gobienro Vasco y a cada Diputación Foral y, en el caso de los procedimientos referidos "*a ámbitos de planeamiento, unidades de ejecución o a proyectos de edificación con edificabilidad residencial protegida*" establece el plazo de un mes y el sentido favorable de su falta de emisión en plazo. Su art. 4.3 establece reglas del procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico sujeto a evaluación ambiental estratégica simplificada, lo que afecta a los arts. 90 (modificaciones puntuales), 94, 95 y 97.

Afectada por:

1) Ley 8/2007 de Suelo (LS07), vigencia desde el 01/07/2007 (DF4). Incidencia general en la LvSU por cuanto comporta un cambio de modelo urbanístico respecto a la LRSV98, a cuyo modelo esta adaptada la LvSU. Sin perjuicio de las menciones que se realizan al articulado, cabe destacar, el carácter publico de la acción urbanística con abandono del llamado "urbanismo de propietarios", cuyas principales consecuencias son que el objeto de la Ley no es la regulación de los derechos de los propietarios sino los de los ciudadanos (LS07 4 5), que la previsión de edificabilidad deja de patrimonializarse por el propietario del suelo (LS07 7.2), que la ejecución urbanística no corresponde a los propietarios de suelo (LS07 6.1) o que el plan deba procurar la sostenibilidad económica para la hacienda pública (LS07 15); así mismo, destaca el desplazamiento de la regulación autonómica de los derechos y deberes de los propietarios, tanto por la desactivación de la institución clave de la clasificación de suelo como por su regulación positiva, destacando la declaración de la naturaleza específica de la propiedad (LS07 7.1) y el carácter facultativo de la participación del propietario en las actuaciones de transformación (LS07 8.1.c). La LS07 fue derogada por refundición, llegando al vigente TRLSR, salvo algunos aspectos que fueron modificados por TRLS13.

2) Ley 2/2011 de Economía Sostenible (LES), vigencia desde el 06/03/2010 (DF60). Art. 110: amplió los supuestos a los que se aplican las técnicas de las actuaciones integradas. Art. 110.4: creó un nuevo instrumento de planeamiento. Artículos derogados por L3R DDU con efectos al 28/06/2013.

3) RD-L 8/2011 de... impulso de la rehabilitación... (RD-l.8-11), vigencia desde 08/07/2011 (DF3). Arts. 18, 19 y 20: regularon la delimitación de actuaciones de regeneración urbana, incluso los agentes de las mismas, previendo la aplicación de las técnicas de las actuaciones integradas; artículos derogados por L3R DDU con efectos al 28/06/2013.

4) Decreto (Gobierno Vasco) 211/2012 por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (EvAm.d), BOPV 19/11/2012, vigencia desde el 20/11/2012 (DF5): que amplió la relación de planes sujetos a Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (modificó la LvMA.98). Este Decreto, aunque no ha sido derogado, prácticamente carece de virtualidad.

5) Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (L3R), vigencia desde el 28/06/2013 (DF20), refundida en Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSR, aprobado por RDL 7/2015): Artículos 7 a 14 [básicamente, actuales TRLSR 2, 9, 15.4, 17.5 y 24] que, en cuanto a las actuaciones sobre el Medio Urbano (de Rehabilitación Edificatoria y de Regeneración y Renovación Urbanas), prevén un instrumento específico de delimitación y altera el régimen jurídico del suelo.

6) Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local: art. 1.20, que modifica el art. 84 bis LBRL, y DF4, que incorpora un nuevo apartado 5 al art. 39 TRLS (ahora TRLSR 52.5 sobre destinos del PMS).

7) Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental (LEA, vigencia en Euskadi desde el 12/12/2014, DF11): que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y fija el carácter «*determinante*» de su declaración.

8) Ley (Parlamento Vasco) 4/2015 para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo (LvSC, vigente desde el 03/07/2015, DF2): que señala el momento en que debe contarse con la declaración de calidad de suelo.

9) STS 2783/2015 por cuanto establece el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas entre ámbitos y requiere que los instrumentos estructurales justifiquen el respeto de este principio.

10) Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (LCCTE, BOE 21/05/2021, que entró en vigor el 22/05/2021 (DF15) y afecta a los planes ya aprobados en algunos aspectos, DT3): Actualiza los objetivos sobre adaptación (análisis de riesgos, art. 21.1, también aplicable a actos de "gestión" y "edificación") y mitigación (materiales en la construcción y rehabilitación de edificios, movilidad y energías renovables, arts. 8, 14 y 15, respectivamente). En particular, la exigencia de que los materiales utilizados en la edificación y rehabilitación deben ser los de "*menor huella de carbono posible*" (podría cuestionar, p. ej., la utilización de hormigón), alterará los costes y, por tanto, las plusvalías de la acción urbanística; como las plusvalías son el eje central del urbanismo real, el impacto de esta determinación puede resultar crucial.

11) Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi (LvMA, BOPV 31/12/2021), que entró en vigor el 11/01/2022 (DF9), define la tramitación ambiental de planes e instrumentos urbanísticos, así como las evaluaciones de impacto ambiental y licencias de actividad clasificada.

ISBN: 978-84-7777-743-4

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

En este estado de cosas, la promulgación de la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, ha dispuesto un nuevo marco general que, si formalmente está amparado en el artículo 149.1.1 de la Constitución, contiene una regulación que responde más bien a la pretensión, como expresa su artículo primero, de predeterminar «el contenido básico del derecho de propiedad del suelo», lo que repercute en una delimitación de los campos competenciales estatal y autonómico de perfiles no siempre nítidos y, en consecuencia, discutibles.

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

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

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

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

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

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

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

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

II

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

1) En materia de política de vivienda:

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

ISBN: 978-84-7777-743-4

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

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

2) En materia de política de medio ambiente:

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

1. La tendencia a la extensión de la práctica urbanística de crecimiento urbano en desarrollos esponjados y en baja densidad, en una comunidad autónoma que carece de suelo apto para urbanizar en grandes partes de su territorio, nos lleva a la conclusión de que dicho modelo debe ser revisado en profundidad y con carácter urgente, porque el territorio de la Comunidad Autónoma no dispone de capacidad de acogida suficiente para soportar tal urbanización. Por eso se impone en esta ley, con carácter novedoso, una utilización racional e intensiva del suelo, a través del señalamiento con carácter general de una edificabilidad mínima y de una ocupación mínima de la edificación respecto a la superficie total de los respectivos ámbitos de ordenación. Se trata de evitar en la mayor medida posible la extensión de la «cultura de la vivienda unifamiliar y del adosado» y los crecimientos dispersos, que, además de consumir gran cantidad de territorio, recurso siempre escaso y de carácter no renovable, generan modelos urbanos poco funcionales y, por lo tanto, poco sostenibles.
2. La ley muestra también una especial atención en relación con la correcta preservación y uso racional del suelo no urbanizable. Prueba de ello es la recuperación de la categoría del suelo no urbanizable, así clasificado por la inconveniencia de su desarrollo, el régimen jurídico restrictivo en materia de reconstrucción de caseríos en dichos suelos así clasificados, y la protección de los denominados núcleos rurales, cuyo suelo se mantiene en la categoría del suelo no urbanizable y cuyos crecimientos se restringen, con el objeto de preservarlos en su carácter histórico y económico, agrario y pecuario. Así mismo, se establecen mayores limitaciones jurídicas para la instalación de viviendas ligadas a explotaciones hortícolas y ganaderas en suelo no urbanizable.

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

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

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

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

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

ISBN: 978-84-7777-743-4

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

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

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

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

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

III

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

1. Recuperación de la iniciativa pública en las actividades urbanísticas, especialmente a través de la iniciativa municipal. El urbanismo se configura como una función pública municipal al servicio del interés general, y no como la «forma de adquisición privada de las plusvalías urbanísticas». Para ello, se refuerzan los instrumentos en manos de las administraciones públicas para el control de la ordenación y de la ejecución urbanística por parte de la iniciativa privada, sobre todo a través de programas de actuación urbanizadora y programas de edificación previstos en la ley.
2. Interdicción de las prácticas especulativas de carácter inmobiliario a través de las siguientes disposiciones:
   a) Flexibilidad en la gestión de la ordenación urbanística. Se separan definitivamente los conceptos de ordenación estructural y ordenación pormenorizada, con independencia del documento en que se encuentren, a los efectos de optimizar la gestión de dichos documentos de planificación urbanística. Por otra parte, se amplía la competencia de los ayuntamientos, evitando en muchos casos reenvíos a las diputaciones forales y el alargamiento de los plazos en la tramitación de documentos.
   b) Efectividad de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticos. La ordenación urbanística se conceptúa como la organización del espacio, como ha venido siendo tradicional, a la que se añade la organización también de los tiempos y plazos de ejecución de sus determinaciones. El cumplimiento de dichos plazos de ejecución —tanto de la urbanización como de la edificación— se configura como componente del interés público al que queda sometida toda la ordenación urbanística. Así, el monopolio del interés privado cede ante el interés público de desarrollo de la ordenación en forma y plazo, de manera que se permite el acceso, por ministerio de la ley, de la Administración y de terceros privados para la sustitución del propietario en el caso de incumplimiento de sus obligaciones urbanísticas en materia de urbanización, edificación y rehabilitación. En consecuencia, la Ley configura las actuaciones de urbanización integradas como responsabilidad de las Administraciones Públicas.
3. Aseguramiento de los derechos constitucionales del ciudadano al acceso a una vivienda digna y adecuada, a su desarrollo personal y a la calidad del medio urbano y natural en el que se desenvuelve.
4. Introducción de nuevos mecanismos de intervención administrativa de las administraciones públicas en el mercado del suelo e inmobiliario. Así, se recupera la regulación de los ámbitos sometidos a los derechos de tanteo y retracto para operaciones de regeneración y rehabilitación urbana y para la constitución de patrimonios públicos de suelo.

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

5. Orientación del urbanismo hacia el principio de desarrollo sostenible aplicado a los modelos urbanos a través de su relación con el medio ambiente y la preservación del patrimonio histórico, artístico y cultural de los pueblos y ciudades.
6. Garantía del derecho a la participación ciudadana a través de la figura de los programas de participación ciudadana obligatorios en los planes de ordenación estructural y del Consejo Asesor del Planeamiento obligatorio en determinados municipios. Ello se suma al derecho a la información urbanística a través del aseguramiento de la integridad y de la coherencia del planeamiento urbanístico

ISBN: 978-84-7777-743-4

municipal respecto a los instrumentos de ordenación territorial y sectorial.

IV

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

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

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

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

V

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

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

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

Ahora bien, en ningún caso la atención de las necesidades de suelo y vivienda que precisa nuestra Comunidad podrán realizarse a costa de la colonización del territorio que, por las razones que establece esta ley, debe quedar fuera del proceso de urbanización. Dicho suelo, clasificado como no urbanizable, destinado fundamentalmente a garantizar la sostenibilidad ambiental de nuestra sociedad, sólo podrá ser destinado a fines residenciales relacionados y vinculados con las necesidades agropecuarias y a la recuperación de las construcciones históricas de nuestro país. Todo uso indebido de dicho territorio es combatido en la ley con el fin de recuperar los valores propios del mismo. A este fin coadyuva la regulación de las parcelaciones que se realiza en esta ley.

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

VI

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

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

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

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

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

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

ISBN: 978-84-7777-743-4

VII

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

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

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

VIII

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

Desarrolla también este título, en el marco de la regulación de las figuras de ejecución urbanística, el instrumento, que en la ley adquiere cierto carácter de centralidad, de la programación de la actuación urbanizadora. Ello implica la colocación del urbanismo en nuestra Comunidad en parámetros similares a los europeos, mediante la implantación de la programación. Junto a otros instrumentos normativos conocidos en nuestro acervo urbanístico, los programas de actuación, cuya efectividad ha quedado demostrada en la aplicación de diversas normas autonómicas anteriores a la vasca, los programas de actuación urbanizadora se implantan para garantizar, con respeto al estatuto de la propiedad en todo caso, el control y dirección del proceso urbanizador por la Administración y la orientación de la misma a los fines del interés general. De esta manera se reforzará la capacidad municipal para garantizar el cumplimiento de los diferentes deberes y cesiones urbanísticos en sustitución de la concepción de las obras de urbanización como una mera carga para la propiedad del suelo. Mediante este mecanismo, la Administración centrará como objetivo de su actividad la obtención de una ciudad y una infraestructura pública de urbanización de calidad, abandonando su tradicional función tuitiva de los aprovechamientos urbanísticos de los propietarios del suelo a urbanizar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ISBN: 978-84-7777-743-4

IX

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

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

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

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

TÍTULO I
DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

CAPÍTULO I
Definición de Urbanismo y otros conceptos[1]

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Urbanismo.

1. El urbanismo es una función pública que tiene por objeto la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución de:
   a) La utilización o el uso del suelo.
   b) La transformación urbanística del suelo mediante la ejecución de la ordenación urbanística que se materializa en su urbanización y edificación.
   c) La construcción y la edificación.
   d) El uso, la conservación y la rehabilitación de construcciones, instalaciones y edificaciones.
2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se entiende por suelo el natural y el transformado, y por edificaciones las superficies construidas, comprendiendo en ambos casos el subsuelo y el vuelo.
3. Sirven al desarrollo de la función pública urbanística las siguientes potestades administrativas:
   a) Concreción del régimen urbanístico del suelo.
   b) Regulación del mercado del suelo y de la vivienda.
   c) Ordenación urbanística.
   d) Ejecución de la ordenación urbanística.
   e) Garantía, facilitación y fomento de la participación ciudadana.
   f) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y de la edificación.
   g) Protección de la legalidad urbanística, restauración del orden infringido y sanción de las infracciones.
   h) Intervención en el mercado de suelo y vivienda.
4. La función pública urbanística se cumple y las potestades administrativas que le son inherentes se ejercen, en todo caso, de conformidad con los principios generales establecidos en este título.

Artículo 2 bis. Definición de otros conceptos.[2]

Los conceptos utilizados por esta ley que a continuación se enumeran deben ser empleados, en la interpretación y aplicación de esta, con el significado y el alcance siguientes:

1. Actuación prioritaria[3]: las actuaciones que prevean la calificación de vivienda de protección pública y las que tengan por objeto la intervención en los conjuntos urbanos o rurales existentes de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y que sean declaradas por el ayuntamiento, tanto mediante instrumento de planeamiento como de forma singular mediante la aprobación del proyecto de actuación prioritaria.

   La calificación como actuación prioritaria posibilita la utilización del procedimiento abreviado, reduce los plazos y flexibiliza las determinaciones del planeamiento, posibilitando el cumplimiento de los fines de la ordenación estructural sin atenerse a la totalidad de sus determinaciones y sin la previa o simultánea modificación del instrumento correspondiente.

   No obstante, los reajustes de la ordenación estructural no supondrán una variación superior al 10% de la superficie del ámbito, de la edificabilidad urbanística total o, en su caso, de la cuantía máxima de los usos compatibles, estando referido en este último caso el porcentaje de posible variación a la edificabilidad urbanística total.
2. Anteproyecto de actuación prioritaria[4]: primera edición del proyecto de actuación prioritaria, con la que se inicia la tramitación del procedimiento abreviado, integrada por los siguientes documentos, cuya precisión será acorde con el carácter de anteproyecto:
   a) Una memoria, que incluirá la justificación del cumplimiento de la normativa vigente[5] y la propuesta de im-

1 Lvmu25 2.1 añade al titulo de este capitulo "y otros conceptos"

2 Artículo añadido por Lvmu25 2.2

3 LvSU 135.2°

4 LvSU 94.bis.2

5 En cuanto al cumplimiento de los estándares urbanísticos, téngase en cuenta que el Proyecto de Actuación Prioritaria no tiene naturaleza de plan o instrumento de ordenación urbanística (Lvmu25 EM.3.4° o, sensu contrario, LvSU 80.2-3), por lo que sólamente está sujeto a los estándares de los arts 77 y 80 LvSU. Así mismo, tampoco es, por si mismo, modificación de los de planes o instrumentos de ordenación urbanística, sino que aprovecha, en su caso, la flexibilización de la ordenación estructural operada por la ley (LvSU 2.bis.1) o la supresión de la necesiad o del carácter vinculante de la ordenación pormenorizada (LvSU 2.bis.5.1°), por lo que tampoco le son de aplicación las restricciones o garantías del art. 105 LvSU. Véase la nota al pie del art. 2.bis,5.1° LvSU

ISBN: 978-84-7777-743-4

plantación de los nuevos usos y su integración paisajística.

b) En su caso, la justificación requerida para aplicar la reducción del estándar de vivienda de protección pública prevista en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

c) En su caso, la justificación de la necesidad de implementar las posibilidades que ofrece la flexibilización de la ordenación estructural.

d) Esquema de ordenación de las futuras parcelas edificables, con indicación de las alineaciones de la edificación, altura máxima, edificabilidad, usos y cuantas otras determinaciones sean adecuadas para definir su destino.

e) Esquema de ordenación del espacio público propuesto, con indicación de su destino, acabado general, rasantes definitivas y cuantas otras determinaciones sean adecuadas para identificar la configuración final de los espacios públicos.

f) Análisis de cargas de la actuación y su viabilidad y sostenibilidad económicas.

g) Relación de informes y autorizaciones de administraciones públicas que recabar antes de la aprobación del proyecto ejecutivo de actuación prioritaria[6].

3. Procedimiento abreviado[7]: procedimiento administrativo que responde a los principios de eficacia, eficiencia y economía para la aprobación del proyecto de actuación prioritaria.

4. Proyecto básico de actuación prioritaria[8]: segunda edición del proyecto de actuación prioritaria, que incorpora los criterios fijados por el ayuntamiento tras el examen del anteproyecto de actuación e incluye, con la precisión y detalle propios de un proyecto básico:

   a) Memoria justificativa comprensiva del cumplimiento de la normativa vigente y de los fines y determinaciones vinculantes de la ordenación estructural; de la implantación de los nuevos usos y su integración paisajística; y, en su caso, de la oportunidad de aplicar la reducción del estándar de vivienda protegida prevista en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y de las posibilidades de flexibilización de la ordenación estructural; y que, en caso de que el ámbito del proyecto no abarque la totalidad del ámbito delimitado en la ordenación estructural, además de justificar la conveniencia de la ejecución parcial e incluir la evaluación de cargas y de viabilidad del conjunto del ámbito, evaluará tanto su encaje en el desarrollo de la totalidad del ámbito como los condicionantes derivados del desarrollo parcial propuesto.

   b) Las especificaciones de la zonificación y de la edificación, identificando las ordenanzas de aplicación supletoria.

   c) Las especificaciones de la obra de urbanización y estimación de su presupuesto.

   d) Estudio de viabilidad económica y actualización del informe de sostenibilidad económica de la ordenación.

   e) El calendario de ejecución de las obras, que contemplará la ejecución acompasada de las viviendas de protección pública y las viviendas libres, y los compromisos y garantías de su cumplimiento.

   f) La adjudicación de las parcelas de resultado y la cuenta de liquidación.[9]

   g) En su caso, programa de realojos.

   h) En su caso, el documento ambiental.

5. Proyecto ejecutivo o proyecto de actuación prioritaria: proyecto[10] para la ejecución directa de la ordenación estructural en las actuaciones prioritarias, que incluye las obras de urbanización y la reparcelación. El proyecto de actuación no requiere instrumento de ordenación pormenorizada y, caso de haber sido aprobado previamente, podrá modificarlo[11].

   Este proyecto estará integrado por la siguiente documentación:

   a) Memoria comprensiva de las ediciones preliminares y, en su caso, de la integración del resultado de la evaluación ambiental.

   b) Definición de los usos y composición de la edificación, o anteproyectos de edificación, y señalamiento de las ordenanzas municipales de aplicación supletoria a cada parcela edificable.

6 El caracter de proyecto y no de plan o instrumento de ordenación ni de modificación de los mismos (Lvmu25 EM.3.4º o, sensu contrario, LvSU 80.2-3) determina la inexigibilidad de los informes y autorizacioens sectoriales asociados a la tramitación de planes urbanísticos. Téngase en cuenta que el Proyecto de Actuación Prioritaria incluye la reparcelación y las obras de urbanización, pero no las de edificación (LvSU 2.bis.5.b). Véase la nota al pie del art. 2.bis,5.1º LvSU

7 LvSU 94.bis

8 LvSU 94.bis.3

9 Téngase en cuenta que, según las determinaciones del Proyecto de Actuación Prioritaria, el ámbito de la actuación puede incluir una o más actuaciones no integradas (LvSU 136 137) y que los terrenos sujetos a actuación integrada (LvSU 138) pueden constituir una sola unidad reparcelable con fases de urbanización (LvSU 194) o, incluso, varias unidades reparcelables

10 LvSU 94.bis.6. Lvmu25 EM.III.4 indica que el Proyecto de Actuación no tiene carácter reglamentario

11 El Proyecto de Actuación Prioritaria será, normalmente, un proyecto ejecutivo que se separe del instrumento de ordenación pormenorizada, porque no le vincula, pero que no innnove el ordenamiento jurídico urbanístico y, por tanto, no perturbe la vigencia del instrumento de ordenación, lo que es relevante en caso de inejecución y decaimiento o revocación de la declaración de actuación prioritaria (p. ej., por las causas previstas en el propio proyecto). Sin embargo, al amparo de la previsión final de este precepto, el Proyecto de Actuación Prioritaria podría, además, modificar la ordenación pormenorizada, es decir, innovar el ordenamiento jurídico, en cuyo caso, y a pesar de la naturaleza de proyecto ejecutivo, estaría sujeto a los estándares exigibles a los instrumentos de ordenación o sus modificaciones y al DEU (DEU DT1), debería recabar los informes sectoriales preceptivos para los planes y publicarse en el Boletín Oficial. STS 6483/2010 FJ3

ISBN: 978-84-7777-743-4

c) Estudio de viabilidad económica y actualización del informe de sostenibilidad económica de la ordenación si se hubieran modificado sus determinaciones.

d) El calendario de ejecución de las obras, que contemplará la ejecución acompasada de las viviendas de protección pública y las viviendas libres, y los compromisos y garantías de su cumplimiento.

e) Proyecto de reparcelación.[12]

f) Proyecto de urbanización.

g) En su caso, programa de realojos.

h) En su caso, el documento de evaluación de impacto ambiental.

i) Información gráfica georreferenciada asociada y relativa a las realidades físicas y jurídicas de las fincas afectadas y de resultado comprendidas en el ámbito de la actuación, coincidente con el contenido de la documentación literaria y gráfica incorporada a la solicitud.

6. Promotor o promotora de la actuación prioritaria[13]: cualquier administración territorial o entidad integrada en el sector público, así como quien alcance un porcentaje suficiente de propiedad de los terrenos, que ostentará las facultades previstas en el apartado 3 del artículo 163 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

   A los efectos de esta disposición, es suficiente un porcentaje del 60% de los terrenos o la cifra inferior que considere el ayuntamiento actuante en función de la distribución parcelaria, de los acuerdos alcanzados con otros propietarios o propietarias, de las características del ámbito y de la oferta de garantías para la ejecución de la edificación.

   Cuando el ámbito del proyecto de actuación no coincida con el delimitado en el instrumento de ordenación más preciso, la mayoría suficiente se referirá tanto al ámbito del proyecto de actuación propuesto como al delimitado en el instrumento de planeamiento.

CAPÍTULO II
Principios Generales del Urbanismo[14]

Artículo 3. Principio de desarrollo sostenible[15].

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   e) La movilidad sostenible[16], 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[17].

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

---

12 Véase nota al pie al art. 2.bis.4.f

13 Véase nota al pie del título del art. 159 LvSU

14 También:
- Principio de equidistribución de beneficios y cargas, incluso entre ámbitos (nota a pie de página al art. 62.1.a LvSU).
- Principio de interpretación conforme a la normativa básica estatal (nota a pie de página al art. 7.2 LvSU).
- Principio de viabilidad económica (nota a pie de página al art. 62.1.f LvSU).
- Principio de no regresión en la protección ambiental (STS 1724/2015 FJ6).

15 TRLSR 3.2 20 (STS 2724/2015 FJ15), LvMA 1.l 60.1.

16 LCCTE 14, LMS

17 TRLSR 4. STSJ PV 3690/2016.

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la potestad de ordenación urbanística se ejercerá observando en todo caso las siguientes reglas[18]:
   a) Información suficiente sobre la realidad existente y sobre una valoración razonable de la previsible evolución de ésta.
   b) Ponderación razonada de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, de los fines de la función pública urbanística y de los principios que conforme a esta ley deben informarla.
   c) Expresión en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto a los objetivos perseguidos.
3. El interés público[19] que la ordenación urbanística habrá de garantizar se concreta especialmente en:
   a) El derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades[20]. Para ello, las administraciones públicas deberán planificar, clasificar, programar y destinar suelo para la construcción de las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y con destino a alojamientos para atender a las necesidades de la sociedad[21].
   b) El derecho de todas las personas a un desarrollo económico equilibrado, para lo cual las administraciones públicas, podrán destinar suelo a la implantación de actividades económicas de fomento o interés público.
   c) El derecho de la comunidad a participar en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
   d) El derecho de todas las personas al disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado a sus necesidades.
   e) El derecho de todos los ciudadanos y ciudadanas al disfrute de los bienes integrantes del patrimonio cultural.
   f) La obligación y la responsabilidad de las administraciones públicas competentes en la supervisión del cumplimiento de las previsiones de los planes urbanísticos en la calidad, cantidad y plazos de su ejecución.
   g) El deber de las administraciones públicas de evitar, dentro de sus competencias, la especulación de suelo y vivienda, adoptando para ello todas las medidas necesarias para intervenir en el mercado de suelo y de bienes inmuebles.
4. La satisfacción de derechos e intereses patrimoniales legítimos de cualesquiera sujetos, públicos o privados, debe producirse siempre en los términos de esta ley y de la ordenación urbanística, sin que en ningún caso pueda condicionar o determinar por sí sola el ejercicio de las potestades administrativas a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta ley, ni legitimar la desviación de dicho ejercicio respecto a los fines propios de éstas.
5. Son nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contengan en el planeamiento urbanístico y restantes normas urbanísticas así como las que otorguen las administraciones públicas competentes al margen de lo dispuesto en la presente ley.

Artículo 5. Principio de competencia del planeamiento urbanístico.

Sólo la ordenación urbanística vincula el suelo a destinos y le atribuye usos mediante la clasificación y la calificación urbanísticas sin perjuicio de lo dispuesto legalmente para los instrumentos de ordenación territorial[22].

Artículo 6. Principio de concertación.

1. Las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco con competencias en materia sectorial, de ordenación territorial o urbanística prestarán la cooperación y asistencia que cualquier otra administración precise para el ejercicio de sus competencias. Así mismo, concertarán[23] entre ellas, cuando proceda en los términos previstos en esta ley, sus actuaciones y la elaboración y tramitación de planes e instrumentos de ordenación y de ejecución en los que se formalicen.
2. La concertación social tiene por objeto favorecer el cumplimiento de la función legal de ordenación urbanística, así como asegurar en todo caso el respeto de los usos atribuidos por éste al suelo.

Artículo 7. Principio de coherencia de la ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística despliega la eficacia que le es propia como una sola unidad.
2. Todo acto de interpretación y aplicación de la ordenación urbanística debe realizarse de la manera más conforme con la coherencia y eficacia de éste, de acuerdo con su función legal, teniendo en cuenta en todo caso las siguientes reglas[24]:
   a) Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas, y, en segundo lugar, a las escritas sobre las gráficas. En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.
   b) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayores superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.
   c) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica

18 TRLSR 20.2.
19 STS 3593/2015 FJ8
20 CE 47
21 TRLSR 20.1.b.
22 LvOT 2 8 15 22
23 LvOT 23, LRJSP 47-ss 145-ss, LBRL 57. LvSU 92
24 CE 9.3 149, Cc 1.2, LvSU 58.4. También: Principio de interpretación conforme a la normativa básica estatal (STS 1718/2016 FJ5).

ISBN: 978-84-7777-743-4

más precisa o, en su defecto, de una de menor escala[25].

Artículo 8. Principio de participación ciudadana[26].

1. La ordenación urbanística se formulará, tramitará, aprobará y ejecutará favoreciendo y facilitando la participación, en todas sus formas, de las personas físicas o jurídicas, con garantía de las expresamente previstas en esta ley.
2. El principio de participación comportará el derecho a:
   a) Comparecer como interesado[27], sin necesidad de acreditar legitimación especial, en los procedimientos de tramitación del planeamiento, de ejecución y de disciplina urbanística.
   b) Acceder y obtener copia[28], en la forma que se determine[29] por cada administración pública de la documentación que obre en los archivos de las administraciones públicas competentes, sin otras limitaciones que las generales establecidas en las leyes.
   c) Ejercer en vía administrativa[30] y judicial[31], sin necesidad de legitimación especial, las acciones pertinentes para exigir de las administraciones públicas y de los sujetos privados[32] el cumplimiento de la legislación y la ordenación urbanística.

Artículo 9. Principio de información pública[33].

1. La totalidad de la documentación integrante del planeamiento en vigor tendrá carácter público. Para garantizar su publicidad[34], las administraciones públicas competentes, además de los anuncios y publicaciones oficiales, deberán:
   a) Realizar y mantener ediciones actualizadas de los planes y ponerlas a disposición de la ciudadanía[35].
   b) Insertar íntegramente los planes, actualizando su contenido, en un lugar de la red telemática de que dispongan y que sea de acceso libre[36].
   c) Expedir, a solicitud de cualquier persona, certificaciones o copias certificadas[37] de la ordenación urbanística aplicable a unos inmuebles concretos[38].
2. Todas las personas físicas o jurídicas podrán actuar de acuerdo con la información que se consigne en los documentos expedidos conforme a la letra c) del párrafo anterior. La confianza en la veracidad y corrección de dicha información se presumirá legítima a los efectos, en su caso, de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas[39]. En caso de error, los documentos expedidos no vinculan a la Administración, sin perjuicio de las indemnizaciones procedentes por daños y perjuicios.
3. En la tramitación de los documentos de planeamiento, los ayuntamientos procurarán la información pública de sus contenidos, proyectos y previsiones mediante instrumentos de información indicativos y comparativos del estado actual y la imagen futura prevista por sus determinaciones.

TÍTULO II
CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO[40]

CAPÍTULO I
Clasificación: Clases y Categorías de Suelo

Artículo 10. Clasificación del suelo.

1. Se entiende por clasificación del suelo la vinculación[41] por la ordenación urbanística estructural de superficies concretas[42] al régimen legal propio de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.
2. La ordenación urbanística, además:
   a) Distingue, dentro de la clase de suelo urbano[43], las superficies que deben quedar adscritas a una de las dos categorías siguientes: suelo urbano consolidado, y suelo urbano no consolidado.
   b) Distingue, dentro de la clase de suelo urbanizable[44], las superficies que deben quedar adscritas a una de las dos categorías siguientes: suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

Artículo 11. Clasificación del suelo urbano.

1. Procederá[45] la clasificación como suelo urbano de los terrenos ya transformados, que estén integrados[46] o sean

25 Debe decir «mayor *escala*», porque cuanto menor sea la escala (una escala 1:1000 es menor que una escala 1:500) la información es menos precisa.
26 TRLSR 5.c-f
27 LPAC 4
28 LPAC 27.4, TRLSR 5.c
29 LTransp 12
30 TRLSR 62
31 TRLSR 62 63, LvOT 27
32 TRLSR 63
33 TRLSR 5.b
34 LvSU 89
35 LvSU 107
36 LvSU 89
37 LPAC 27.4
38 TRLSR 5.d
39 TRLSR 13.2.a.2º
40 La clasificación fue la determinación clave en el modelo urbanístico de la LS56, al que responde la LvSU, tanto para regular los derechos y obligaciones de los propietarios de suelo (LvSU 18-27) como los criterios de utilización del suelo (especialmente LvSU 15-17 28-34 77-83, aunque condiciona toda la ley). Desde la CE, es estatal la competencia para regular la propiedad y, por ello y desde la LS07, que regula los derechos y deberes básicos de la propiedad sin apoyarse en la clasificación, esta capítulo ha pasado a tener un impacto muy limitado (STS 3653/2017 STS 598/2020). Además, las competencias estatales para garantizar la igualdad y la protección del medio ambiente condicionan drásticamente el régimen de usos del suelo (STS 2971/2017 STC 134/2019).
41 LvSU 18.1
42 LvSU 53.1.h
43 LvSU 56.1.c
44 LvSU 53.1.b 53.2.a 53.1.h
45 LvSU 29.2 DT1.3.2º
46 «*Integrar: 1) Dicho de diversas personas o cosas: Constituir un todo... 3) Hacer que alguien o algo pase a formar parte de un todo*» (DLE). La jurisprudencia tradicional se refería al requisito de '*Inserción*' en la malla urbana (STS 704/2014) que tiene un carácter posicional («*Insertar: 1) Incluir, introducir algo en otra cosa... 3) -Biol.- Dicho de un órgano: Introducirse más o menos profundamente entre las partes de otro, o adherirse a su superfi-*

ISBN: 978-84-7777-743-4

integrables en la trama urbana existente y asumida por el propio plan general que realice la clasificación:

a) Por contar, como mínimo, con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión; con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes[47] para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística[48].

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

2. Los terrenos de la clase de suelo urbanizable adquieren la condición de suelo urbano desde que, habiendo sido urbanizados en ejecución de actuación integrada legitimada por la ordenación urbanística idónea a tal fin, se produzca la entrega a la Administración, previa su recepción por ésta[49], de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de lo previsto para las juntas de conservación en esta ley[50].

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el presente artículo deberán ser adscritos a las siguientes categorías[51]:

a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado 1 del presente artículo, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares[52] y no se encuentren comprendidos en el apartado siguiente.

b) Suelo urbano no consolidado[53], que comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias[54]:

1. Carecer de urbanización consolidada[55] por:

a) No comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos[56] exigidos por la ordenación urbanística[57] o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.[58]

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana[59], incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.[60]

2. Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada[61] superior respecto a la previa existente[62].

Artículo 12. Condición de solar. Adquisición y pérdida.

1. Es solar la superficie de suelo urbano que cumpla todos los siguientes requisitos[63]:

a) Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.

b) Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente plan de ordenación urbanística.

c) Que esté urbanizada conforme a las determinaciones pertinentes del planeamiento urbanístico y observando las alineaciones y rasantes fijadas por éste o en aplicación del mismo.

2. No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación aislada[64] o integrada[65] de acuerdo con la legislación.

3. Sin perjuicio de las mayores exigencias que pueda establecer el plan general, la urbanización mínima requerida

cie», -DLE-). STSJ PV 1016/2022 FJ7. Sobre el criterio interpretativo de la integración en la malla o trama urbana.

47 STSJ PV 2463/2003.

48 Dvmu08 1. Según la STS 6966/1998 no basta con la mera existencia de servicios sino que su implantación debe haber sido legal, véase también STS 4155/1989.

49 LvSU 198, TRLSR 7.4.2º.

50 LvSU 197.2

51 LvSU 56.1.c: determinación Pormenorizada

52 LvSU 12.1 23.2

53 El suelo Urbano No Consolidado tiene dos regímenes jurídicos bien diferenciados en función de la causa que de lugar a la 'no consolidación' (carecer de urbanización consolidada o tener asignada edificabilidad superior a la materializada); las principales diferencias afectan al tipo de actuación (LvSU 137 138), a los estándares (LvSU 77-80) y a la cesión gratuita de edificabilidad (LvSU 27.1-2). Sin embargo, en mucho pasajes de la LvSU se utiliza ambiguamente el concepto de «*no consolidado*», algunos veces para referirse unicamente a la subcategoría de No Consolidado por la Urbanización (LvSU 22.1 25.1 27.1 32 33 36.4 55.2 56.1.b 56.2 77.1 77.4 77.5 79.1 80.2 80.5 144.4 antiguo 152.1 186.4) y en otras a la subcategoría de No Consolidado por Edificabilidad (LvSU 56.1.c 56.1.d 136.a). ORB: [LvSU, guía] No Consolidado: uso del término.

54 Téngase en cuenta que el art. 26.1.b LvSU relativo a suelo Consolidado prevé la necesidad de ceder dotaciones y completar la urbanización que parece incompatible con la definición del suelo Consolidado.

55 El art. 138 LvSU utiliza el concepto «*no consolidado por la urbanización*».

56 «*Preciso: 6) Dicho de una cosa: conocida con certeza y sin vaguedad. 7) Necesario, indispensable*» (DLE).

57 LvSU 26.1.b: contempla suelo Consolidado que tenga pendientes tanto cesiones como urbanización

58 LvSU 22.2.a 23.1.a 26.1.b

59 El art. 12.4.c LvSU utiliza el concepto «*actuación de reordenación o renovación urbana*»

60 STS 5445/2012 FJ6. Véanse las STS 2971/2017 STS 3653/2017 STS 598/2020 que, por aplicación de la LS07, abandonan la jurisprudencia anterior que prohibía la 'degradación' del suelo consolidado contemplada en este art. 11.3.b.1.b LvSU.

61 LvSU 35.4 137

62 STSJ PV 1737/2016 FJ5 5637/2012. DEU 2.b (define a otros efectos la «*edificabilidad urbanística previamente materializada*»)

63 LvSU 141.2

64 ¿«*actuación aislada*» en sentido estricto o '*actuación No Integrada*'?: LvSU 136 137 139

65 LvSU 138

ISBN: 978-84-7777-743-4

a los efectos de la letra c) del párrafo primero es la resultante de la dotación al menos con los siguientes servicios:

a) Acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, debiendo presentar estas características todas las vías a que dé frente la parcela. Únicamente son idóneas para otorgar la condición de solar las vías municipales urbanas y las restantes mientras sean públicas y discurran por suelo urbano.

b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela.

c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación de ésta por el planeamiento.

d) Red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales a la red de alcantarillado con capacidad suficiente para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación otorgada por el planeamiento.

4. La condición de solar se extingue:

a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.

b) Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.

c) Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana[66] que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Artículo 13. Clasificación del suelo no urbanizable.[67]

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

a) Improcedencia de la transformación urbanística de los terrenos.

b) Inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano.

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

a) Cuando estén sometidos a un régimen específico de protección en virtud de cualquier instrumento de ordenación del territorio, o por efecto directo de la aplicación de la legislación sectorial[68], o en razón de que la ordenación urbanística les otorgue tal calificación por su valor agrícola, forestal o ganadero, por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales o por sus valores paisajísticos, históricos y culturales, para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

b) Cuando estén sujetos por la legislación sectorial a la prohibición de transformación urbanística para la protección o la policía de elementos de dominio público.

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

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

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

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

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

Artículo 14. Clasificación de suelo urbanizable.

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

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

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

2. Las superficies clasificadas como suelo urbanizable deberán:

a) Guardar, conforme al principio de sostenibilidad proclamado en el artículo 3, adecuada y directa proporción con las previsiones de crecimiento poblacional en el municipio, considerando su capacidad de acogida[69].

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

3. A los efectos de esta ley, tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel terreno incluido en los sectores que el plan general o el plan de sectorización delimiten para la formulación del correspondiente plan parcial[70].

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

66 LvSU 11.3.b.1.b

67 Según la STC 134/2019, la protección al medio ambiente dispensada por la legislación estatal puede obligar a clasificar un suelo como no urbanizable.

68 LMontes 39 50, LvSU 28.2, TRLSR DA6.1. LCostas DT3

69 TRLSR 20.1.a

70 También debe considerarse Sectorizado el suelo Urbanizable ordenado Pormenorizadamente por el PGOU o el PS sin delimitación de Sector, LvSU 51 53.2.b

ISBN: 978-84-7777-743-4

CAPÍTULO II
Calificación del Suelo

Artículo 15. Calificación del suelo.

Se entiende por calificación del suelo la asignación[71] por el planeamiento de los distintos usos globales y usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que divide la totalidad o parte del término municipal.

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

1. El planeamiento urbanístico municipal podrá calificar cuantos terrenos considere precisos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública[72], que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas previstas en el artículo 80 de esta ley. La ordenación urbanística deberá especificar en el acto de calificación el tipo de protección para el que el mismo se destina.
2. El planeamiento urbanístico municipal podrá calificar también terrenos para la implantación de actividades económicas de fomento o interés público[73].
3. Cuando el planeamiento urbanístico municipal[74] califique terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o para la implantación de actividades económicas de fomento o interés público, estas calificaciones se tendrán en cuenta en la determinación ponderada de la edificabilidad urbanística a efectos de la valoración del suelo.

Artículo 17. Calificación de suelos con destino a alojamientos *dotacionales*[75].[76]

1. El planeamiento urbanístico municipal podrá asimismo calificar específicamente terrenos como equipamiento comunitario en áreas[77] de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales, tanto para alojamiento transitorio como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados, que como mínimo atenderá la obligación de calificación de suelo para el cumplimiento de los estándares y las cuantías mínimas establecidas en el artículo 81 de esta ley. A tal efecto, la ordenación pormenorizada establecerá la ubicación concreta y las características edificatorias de las citadas construcciones. El máximo para este destino será de 2,5 metros cuadrados de suelo por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.
2. En suelo urbano consolidado el planeamiento podrá destinar también a este fin de alojamientos dotacionales parcelas de equipamiento comunitario ya existentes, siempre que se acredite la disponibilidad de parcelas de equipamiento suficientes para atender otras necesidades sociales que lo requieran.
3. Los terrenos calificados para alojamientos dotacionales tendrán carácter dotacional público, por lo que su obtención se realizará a favor de la administración responsable de su implantación por cesión obligatoria y gratuita.

CAPÍTULO III
Régimen de la Propiedad del Suelo[78]

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

1. La ordenación urbanística determinada por esta ley y sus disposiciones de desarrollo, y, en virtud de la misma, el planeamiento territorial[79] 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[80].[81]
2. En particular, la ordenación urbanística puede determinar, además de la edificabilidad urbanística y de los usos que atribuya al vuelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y vuelo para fines de uso o servicio público, así como de utilidad pública o interés social[82], con preservación de los restos arqueológicos de interés histórico y cultural y prevención de los riesgos que puedan suponer para los recursos naturales, y en particular los hidrológicos.
3. *La ordenación urbanística no confiere a los propietarios de suelo derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las administraciones públicas*[83].[84]

---

71 LvSU 18.1 24.1.a 33.3-4
72 LvSU DA8, TRLSR 20.1.b 18.1.a.2º 37.1.a.
73 LvSU DA10 EM.II.3º.2º («*fomento de la primera implantación de actividades económicas de nueva creación amparadas por programas públicos de fomento*»)
74 TRLSR 37.1.a, LvSU 27.4 (?)
75 TRLSR 18.1.a.2º, DEU 5. El original dice Alojamientos «R»otacionales, al igual que los títulos del art. 81 y de la DA9; en cambio, se dice Alojamientos Dotacionales en el resto de la ley (EM.VI.4º y arts. 17.1, 17.2, 17.3, 53.1.g, 81.1, 81.2, 81.3, 105.2, 105.5, 105.6, DA9.1, DA9.2, DA9.3, DT2.1.1º, DT5 —título— y DT5.1º), en la LvV, el Dvmu08 o el DEU.
76 LvSU 56 LvSU 73 y LvV 23.2.d
77 La expresión Área se define en LvSU 51; parece que en este artículo se utiliza en otro sentido puesto que el art. 81 LvSU obliga a calificar suelo para alojamientos dotacionales no sólo en «*áreas*» sino en todos los «*ámbitos de uso predominantemente residencial*»
78 El régimen de la propiedad del suelo esta regulado por la legislación estatal (CE 149.1.1ª 149.1.8ª y principio de prevalencia de la legislación estatal -CE 149.3-, STS 2971/2017 STS 3653/2017 STS 598/2020). Se utiliza la letra cursiva en todos los pasajes del capítulo afectados.
79 LvOT 8 15 17.4
80 CE 33.2, STC 37/1987 (BOE 14/04/1987), TRLSR 11.1 12.1 13.1 14.a 15.1. ORB: Propiedad inmobiliaria: ¿Derechos adquiridos o régimen estatutario?
81 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.
82 TRLSR 26.5
83 TRLSR 38 26 48
84 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.

ISBN: 978-84-7777-743-4

4. *Tampoco otorga derecho de indemnización al propietario de la superficie la utilización que se disponga del subsuelo conforme al apartado segundo, siempre que la misma no afecte o perjudique la edificabilidad urbanística y el uso otorgados al subsuelo ligado a la superficie*[85].[86]

Artículo 19. Carácter estatutario de los derechos y los deberes de la propiedad del suelo.[87]

La enajenación del suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones no modifica la situación de su titular definida por la ordenación urbanística y los actos dictados o producidos en ejecución o aplicación de la misma, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del transmitente, incluso por lo que respecta a los compromisos asumidos para la urbanización y la edificación, sin perjuicio del ejercicio contra el transmitente de las acciones que procedan[88].

Artículo 20. Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades con carácter general.[89]

Forman parte del contenido del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación por razón de su clasificación, el uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable, y en particular la ordenación urbanística[90]*. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta ley o en la legislación o la ordenación urbanística aplicable*[91].

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

1. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, las facultades a que se refiere el artículo anterior comprenden, cualquiera que sea la categoría[92] a la que estén adscritos, la realización de usos o actividades consideradas admisibles expresamente por las Directrices de Ordenación del Territorio y el resto del planeamiento territorial y urbanístico, mediante el empleo de los medios técnicos y de las instalaciones ordinarias y adecuadas.
2. En todo caso, estos actos no podrán suponer ni tener por consecuencia la transformación urbanística o el cambio de destino del suelo, y deberán permitir la preservación de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como asegurar la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud pública.
3. La ejecución de los trabajos y obras de edificación, construcción o instalación necesarias para los usos o actividades previstos en el apartado 1 estará sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicable por razón de la materia, y deberá realizarse de conformidad con la ordenación territorial y urbanística pertinente previa obtención de las preceptivas licencias y autorizaciones que procedan en su caso[93].

Artículo 22. Contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo. Facultades en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado.[94]

1. *Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbanizable y al suelo urbano no consolidado en que la actividad de ejecución deba tener lugar mediante actuaciones integradas, a las facultades previstas en el artículo 20 se añaden las siguientes:*
   a) *Mientras no cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor*[95]*:*
      1. *Ejercer, mientras no se inicie la reparcelación forzosa de iniciativa pública prevista en el artículo 49, los usos y actividades a que se refiere el artículo 21 anterior.*
      2. *Realizar, cuando sean procedentes según el régimen del suelo y el planeamiento aplicable, las obras e instalaciones provisionales contempladas en el artículo 36 y en los términos dispuestos en él.*
      3. *Salvo en el suelo urbanizable no sectorizado, formular y presentar para su tramitación el programa de actuación urbanizadora*[96] *y los restantes documentos técnicos precisos*[97] *para la legitimación de la transformación urbanística del suelo en la forma dispuesta por esta ley.*
      4. *En el suelo urbanizable no sectorizado, además de las facultades contempladas en los números 1 y 2 de este apartado, solicitar*[98] *al ayuntamiento correspondiente que se promueva la delimitación del sector o sectores en que deban quedar integrados los terrenos, a través de la aprobación del correspondiente plan de sectorización.*
   b) *Desde que cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:*

85 TRLSR 12.2
86 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.
87 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.
88 El art. 27 TRLSR exige la inscripción registral para que afecten al adquirente los compromisos asumidos por el transmitente
89 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.
90 TRLSR 12.1
91 LPAC 47.1.f TRLSR 11.3. STS 1583/2026 FJ5: "*criterio jurisprudencial de esta Sala que considera que, una vez operado el silencio administrativo por concurrir los presupuestos necesarios para ello, no cabe un examen sobre la legalidad del acto presunto al margen de los procedimientos de revisión establecidos legalmente*". STS 4113/2020 FJ6 Licencias firmes obtenidas por silencio administrativo en caso de planeamiento posteriormente anulado: «*la declaración de nulidad de un plan general de ordenación municipal no comunica sus efectos a los actos dictados en su aplicación que sean anteriores a que la anulación de dicha norma general produzca efectos generales y hayan ganado firmeza, también en los casos en los que estos actos se hayan producido por silencio positivo*».
92 LvSU 53.4.a
93 TRLSR 16.2
94 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.
95 LvSU 156.5 DT3.2
96 El Programa de Actuación Urbanizadora, como instrumento, fue derogado por la Lvmu25 20, que incorporó sus funciones a los instrumentos de ordenación pormenorizada (LvSU 56.1.b 68.d)
97 LvSU 95.1 (Plan Parcial) 97.1 (Plan Especial de Ordenación Urbana) 43.1 48.2 (Reparcelación) 160.1 (Convenio de Concertación) 185 (instar Expropiación) 192 (Edificación Forzosa) 196 (Proyecto de Urbanización).
98 LvSU 93

ISBN: 978-84-7777-743-4

1. *Participar en la ejecución de la actuación*[99] *en la forma prevista en esta ley, con atribución*[100] *de la edificabilidad urbanística correspondiente.*
2. *Percibir el justiprecio o indemnización que corresponda en el caso de determinación por la administración actuante del sistema público de ejecución por expropiación o de renuncia voluntaria a participar en la ejecución*[101]*, formalizada con anterioridad a la aprobación definitiva de la pertinente reparcelación.*

2. *Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística sobre la preexistente, a las facultades previstas en el artículo 20 se añaden las siguientes*[102]*:*
   a) *Edificar en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico y, en su caso, ejecutar simultáneamente, debidamente afianzadas, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar.*
   b) *Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones al uso o usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable.*

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

1. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado que no tengan la condición de solar[103], a las facultades previstas en el artículo 20 se añaden las siguientes:
   a) Edificar en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico y, en su caso, ejecutar simultáneamente, debidamente afianzadas, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar.
   b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones al uso o usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable, a través del desarrollo en ellos de las actividades correspondientes.
2. Cuando se trate de suelo urbano consolidado que tenga la condición de solar:
   a) Edificar en los términos previstos por el planeamiento urbanístico.
   b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones a los usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable, desarrollando en ellos las correspondientes actividades.

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

1. Forman parte del contenido legal de la propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:
   a) Destinar el suelo al uso o usos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico[104], y conservar[105] las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legalmente exigibles para ser dedicadas al uso a que legítimamente se destinen.
   b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como usarlo y explotarlo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua o el aire, ni inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

      A los efectos del párrafo anterior, los propietarios deberán permitir en todo caso la realización por la administración pública competente de los trabajos que sean precisos para el ejercicio de sus competencias.[106]
   c) *Respetar las limitaciones derivadas de la legislación administrativa de pertinente aplicación por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, que sirvan de soporte o en los que estén establecidos usos, obras y servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación reservada o regulada.*[107]
   d) Respetar las limitaciones que para el suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones correspondientes deriven de la legislación de patrimonio histórico, cultural y artístico y, en todo caso, del planeamiento urbanístico por razón de su inclusión en catálogos de bienes protegidos.
2. *El cumplimiento de los deberes enunciados es condición previa en cada caso del legítimo ejercicio de las facultades previstas en este título.*[108]

Artículo 25. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbanizable y urbano no consolidado.[109]

1. En suelo clasificado como urbanizable y urbano no consolidado, además de los deberes generales se establecen los siguientes:
   a) Mientras no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, mantener en debidas condiciones las construcciones e instalaciones ejecutadas al amparo de obras provisionales[110] debidamente autorizadas, y proceder a su demolición y al cese de

99 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23).
100 LvSU 150.e, TRLSR 11.2.
101 La renuncia solamente esta prevista en los sistemas de Agente Urbanizador (LvSU 150.e-g) y Concertación (LvSU 61.2). La definición como facultad de la participación esta neutralizada por el deber de participar establecido en el art. 25.1.b LvSU, véase nota al pie a este precepto.
102 No se contempla la posibilidad de que la parcela edificable en suelo No Consolidado por Edificabilidad requiera cesiones u obras para conformar solar, supuesto expresamente regulado en el suelo Consolidado (arts. 23.1 y 26.1 LvSU)
103 LvSU 11.3.a 26.1
104 TRLSR 13.1 13.2.e 15.1.a
105 TRLSR 15.1.b, LvSU 197.2 199
106 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.
107 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.
108 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.
109 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.
110 LvSU 36

ISBN: 978-84-7777-743-4

los usos y las actividades desarrollados a requerimiento del ayuntamiento, sin derecho a indemnización por concepto alguno.

b) Desde que cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:[111]

1. Participar en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución de la actuación[112]*, salvo que se lleve a cabo en régimen público de ejecución por el sistema de expropiación*[113] *o se haya renunciado*[114] *a participar en dicha ejecución.*

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

a) Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida[115]*, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento*[116]*, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos*[117] *a la actuación a efectos de su obtención o ejecución*[118]*.*

b) Cesión gratuita a la administración[119] *del suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo dispuesto en el artículo 27.*

c) Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación[120]*, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban*[121] *a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquélla.*

3. Edificar[122] *en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.*[123]

2.[124] *En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, además de los deberes generales y los establecidos en el apartado 1.b.2*[125] *de este artículo, la del levantamiento de la carga dotacional correspondiente o, cuando no resulte posible, la indemnización económica sustitutoria de valor equivalente con destino a la obtención de suelos dotacionales, todo ello en los términos que reglamentariamente se determine*[126]*. La cesión dotacional será la correspondiente al incremento de edificabilidad urbanística atribuida en los términos establecidos en el artículo 79.1 de esta ley*[127]*.*

Artículo 26. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo. Deberes en suelo urbano consolidado[128]*.*

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

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

b) Completar, a su costa, las obras de urbanización pendientes para que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o simultáneo a la edificación y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, con afianzamiento de la ejecución ante el ayuntamiento y levantamiento de la carga de cesión gratuita a éste de los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación pormenorizada del plan general[129] *o estudio de detalle a dotaciones públicas para viales, aceras y otros espacios libres*[130]*.*

111 Los deberes de reparcelar y urbanizar, son incompatibles con el carácter potestativo para el propietario de la participación en las actuaciones de transformación tanto en suelo rural (TRLSR 13.2.c.2º) como en suelo urbanizado (TRLSR 14.c). La legislación básica del Estado solo establece el deber de participación para el suelo Urbanizado afectado por actuaciones sobre el Medio Urbano (TRLSR 17.2).

112 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

113 LvSU 174 177

114 LvSU 150.e-g (sistema de Agente Urbanizador) 161.2 (sistema de Concertación)

115 LvSU 54.2.f

116 LvSU 81.3

117 Véanse las notas (2) a píe de página al art. 138.2 LvSU.

118 TRLSR 18.1.a.

119 Precepto modificado por Lvmu25 2.12: la referencia al ayuntamiento se sustituye por a la administración.

120 LvSU 53.1.f 138.3 186.2.

121 LvSU 147.h (admite que la adscripción se efectúe tanto por el plan, LvSU 53.1.f, como por el PAU). Véanse las notas (2) a píe de página al art. 138.2 LvSU.

122 LvSU 189-ss.

123 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.

124 LvV 43.5 49.4, puede que hayan suprimido la cesión de dotaciones.

125 Respecto al Deber de Edificar (apartado 1.b.3), véanse LvSU EM.VIII.7º y TRLSR 17.1.

126 La cuantía de la carga se establece en la frase final por remisión al art. 79.1 LvSU y de éste a DEU 7 8. Respecto a la conversión del estándar dotacional en carga, DEU 6.5. ORB: El dilema de la actuación de dotación vasca: Solución, La actuación de dotación. Franklin, Adams y Jefferson en el jardín.

127 LvSU EM.VIII.5º.2º 22.2.a, LvV 43.5, DEU 7 8 12.

128 El deber de destinar los terrenos y las instalaciones, construcciones y edificaciones a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística también se formula como derecho (LvSU 23) y puede ser incompatible con la regulación de las preexistencias disconformes con el planeamiento (LvSU 101).

129 Debe decir «*ordenación pormenorizada*» a secas, puesto que la categoría de suelo Urbano Consolidado resulta de la ordenación Pormenorizada tanto del PGOU como de cualquier otro instrumento: PEOU, PERU...(LvSU 56.1.c 59.2).

130 LvSU 34 186.2, TRLSR 17.1 65.1.b 65.1.h, RIANU 1.2 ORB: Cesión gratuita de dotaciones en suelo consolidado.

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. *En suelo clasificado como urbano consolidado que tenga ya la condición de solar, además de los deberes generales, edificar el solar en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable*[131].[132]

Artículo 27. Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística [133].[134]

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

   No obstante, cuando la actuación sea promovida por una administración territorial u otra entidad pública cuyos fines sean la promoción o el alquiler de vivienda protegida, la cesión del 15 % de la edificabilidad ponderada corresponderá a la administración o entidad pública promotora de la actuación que presente bien el proyecto de actuación prioritaria[135]*, bien la solicitud de aprobación, según el sistema de actuación, del proyecto de expropiación, del proyecto que incluya la reparcelación del ámbito de la actuación o del convenio de concertación.*

   Así mismo, en unidades de ejecución de uso predominante residencial promovidas por los particulares o las particulares cuya edificabilidad urbanística supere los 20.000 metros cuadrados de techo residencial y prevean vivienda de protección pública, en defecto de acuerdo entre las administraciones concernidas, una tercera parte de la cesión se hará al Gobierno Vasco para el Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En el caso de que el ayuntamiento concernido opte por la promoción directa de vivienda pública en alquiler, podrá solicitar al Gobierno Vasco las parcelas de resultado de dicha cesión mediante la presentación del proyecto de edificación correspondiente.

   Si el Gobierno Vasco no solicita licencia de edificación o, en su caso, no aprueba el proyecto de edificación de las parcelas de resultado correspondientes a esta cesión en el plazo de un año, computado desde la recepción de sus obras de urbanización, el ayuntamiento podrá requerir la cesión, que deberá llevarse a efecto en el plazo de un mes.

2.[136] *En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior*[137]*, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella*[138] *o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada*[139].

3. *La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables, o en superficie de vivienda construida, acabada y equipada, que habrán de quedar en todo caso adscritas al patrimonio público de suelo*[140].

4. *No obstante*[141] *lo dispuesto en el párrafo anterior*[142]*, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al*[143] *pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor*[144]*, importe que en todo caso quedará adscrito*[145] *al patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor*[146].

131 Dvmu08 48.

132 Véase la nota al pie al título de este Capitulo III del Título II.

133 El art. 18.4 TRLSR permite que los instrumentos de planeamiento eximan de nuevas entregas de suelo en determinados supuestos. La redacción actual de este artículo es la establecida por la Lvmu25 2.3 y 2.4. Previamente fue modificado por la DF5 LvV, que modificó el concepto de edificabilidad (LvSU 35.2) y estableció la exención de cesión de edificabilidad gratuita del art. 49.4 LvV y por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística (vigencia desde 13/12/2008).

134 Véase la nota al título de este Capitulo III del Título II. Corresponde a la Comunidad Autónoma la fijación del porcentaje de cesión dentro de la horquilla definida por la legislación estatal.

135 LvSU 2.bis.5.

136 LvV 43.5 49.4, puede que hayan suprimido la cesión de edificabilidad.

137 El concepto de «*edificabilidad… atribuida por la ordenación urbanística anterior*» podría ser equivalente al de «*Edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior y no materializada*» definido en DEU 2.c a otros efectos (DEU 2).

138 La redacción precedente decía «*… establecidos en* **la misma** *o, en su…*».

139 Dvmu08 DT1, DEU 2.b (definición a otros efectos -DEU 2- de «*edificabilidad urbanística previamente materializada*»).

140 Apartado modificado por Lvmu25 2.4 que permite la adjudicación en vivienda acabada como regla general y sustituye la referencia al «*patrimonio municipal de suelo*» por «*patrimonio* **público** *de suelo*». Dvmu08 12.

141 Hasta la Lvmu25, la regla general era la adjudicación en parcela y este apartado permitía la adjudicación en vivienda acabada para los restos de aprovechamiento. Al pasar a admitirse esta opción como regla general -párrafo anterior-, la excepcionalidad ("*No obstante…*") es un anacronismo.

142 Parece que la expresión «*párrafo anterior*», heredada de la redacción precedente de este actual apartado 4, se refiere al suprimido apartado 4 que decía: «*En el caso de municipios no obligados por esta ley a reservar suelo con destino a vivienda protegida y que no contemplen reserva alguna de suelo con este fin en el área, sector o, en su caso, unidad de ejecución de uso predominante residencial, deberán destinar las parcelas así obtenidas para vivienda de protección pública*».

143 La redacción precedente decía «*… lugar a derecho* **del** *pleno dominio…*».

144 TRLSR 18.1.b.3º, Dvmu08 12.5.

145 La redacción precedente decía «*… quedará adscrito al* **correspondiente** *patrimonio público…*».

146 El inciso final «*, o por las viviendas correspondientes a su valor*» fue añadido por la DF5 LvV.

ISBN: 978-84-7777-743-4

CAPÍTULO IV
Régimen del Suelo

SECCIÓN PRIMERA
Suelo no urbanizable

Artículo 28. Usos y actividades.

1. El suelo no urbanizable, en su totalidad, es:
   a) No idóneo para servir de soporte a actos, usos o actividades de contenido o fin urbanístico de clase alguna, por ser inadecuados de acuerdo con el modelo de ocupación de suelo adoptado. Específicamente queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda[147].

      La regla del párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de autorización, previa acreditación de su necesidad, del uso de vivienda ligada funcional y permanentemente a una explotación económica hortícola o ganadera para residencia del titular y gestor de la explotación, así como de su unidad familiar.
   b) Inapropiado para ser objeto de transformación mediante la urbanización, por la necesidad de preservar sus valores propios y ambientales.

      La regla del párrafo anterior se entiende sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5.
2. El suelo no urbanizable en el que existan masas arbóreas y que esté calificado como forestal, en caso de incendio, daño medioambiental o tala ilegal que produzca la pérdida de las características que hubieran justificado su calificación, no podrá ser objeto de nueva clasificación ni calificación que implique su desvinculación del destino forestal durante al menos los veinte años siguientes, sin perjuicio de un plazo mayor que disponga la legislación básica[148].
3. Son usos admisibles en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los expresamente considerados por las Directrices de Ordenación del Territorio[149] o por las normas e instrumentos de ordenación territorial como adecuados y precisos para su utilización racional y conforme a su naturaleza rural, y no impliquen la transformación urbanística del suelo ni supongan su utilización para fines urbanísticos[150].
4. Las obras de construcción, edificación e instalación[151] en suelo no urbanizable deberán reunir, para su autorización, las condiciones siguientes:
   a) Asegurar la preservación del carácter rural de los terrenos y evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

      Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la pretensión de construcción de una edificación residencial vaya a dar lugar, de realizarse, a la coexistencia de al menos cuatro edificaciones con uso residencial dentro de los parámetros de distancia determinados por el planeamiento municipal.
   b) Adoptar las medidas adecuadas a la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos correspondientes y de su entorno inmediato.
   c) Procurar que la tipología de la nueva construcción se adecue a la arquitectura rural tradicional de la zona cuando menos en lo relativo a materiales utilizados, composición de la fachada y volumetría del edificio.
   d) Garantizar a su costa el mantenimiento de la calidad, la funcionalidad y el nivel de servicio de las infraestructuras y servicios públicos afectados.
5. Podrán llevarse a cabo en suelo no urbanizable[152]:
   a) Las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público[153] por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que, en todo caso, y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.[154]
   b) Las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación por parte de las administraciones públicas.[155]
   c) Los caminos y las vías proyectadas y las infraestructuras o redes para su ejecución y mantenimiento con arreglo al planeamiento territorial y urbanístico y conforme a la legislación sectorial pertinente.
6. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable se prohíben en todo caso las parcelaciones urbanísticas[156] y cualesquiera actos y usos que impliquen su incorporación al proceso de transformación urbanística. En el supuesto de suelos no urbanizables comprendidos en la delimitación de núcleos rurales, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.
7. *[apartado anulado por STC 8/2018]*[157]

147 LvSU 30 sobre reconstrucción de caseríos.

148 El art. 50 LMontes establece un ámbito objetivo no coincidente («*terrenos forestales incendiados*» independientemente de su clasificación urbanística), fija el plazo de 30 años y posibilita, salvo para los montes catalogados, excepciones no activadas en Euskadi.

149 El art. 3.1.b de las Normas de aplicación de las DOT establece las siguientes categorías:
- Especial protección.
- Mejora ambiental.
- Forestal.
- Agroganadera y campiña.
- Pastos montanos y
- Protección de aguas superficiales.

150 Dvmu08 4.1 ORB: Otros usos en suelo No Urbanizable

151 LvSU 29 (sobre núcleos rurales) 53.4.b (sobre admisión de construcciones).

152 DvPaisaje 7.3.

153 TRLSR 13.1.3°, Dvmu08 4.2-3.

154 ORB: Otros usos en suelo No Urbanizable.

155 LvSU 53.4.d.

156 LvSU 39, TRLSR 16.2

157 La redacción original decía «E*n terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en el caso de aprovechamiento de hidrocarburos, no está permitida la tecnología de la fractura hidráulica, cuando pueda tener efectos negativos sobre las características geológicas, ambientales, paisajísticas o socioeconómicas de la zona, o en relación con otros ámbitos competenciales de la Comunidad Autónoma vasca, en función de lo que establezcan los instrumentos de ordenación territorial,*

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 29. Régimen específico de los núcleos rurales.

1. Se entiende por núcleo rural, a efectos de esta ley, la agrupación de entre[158] seis y veinticinco caseríos[159] en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter[160].
2. La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural podrá[161] ser clasificada por el plan general como suelo urbano, cuando así proceda conforme a esta ley[162], o como suelo no urbanizable de núcleo rural. En este último supuesto, su régimen legal será el previsto en el presente artículo y en las disposiciones concordantes con el mismo de esta ley y normativa de desarrollo.
3. Cuando el planeamiento general no contenga una ordenación pormenorizada de los núcleos rurales[163], en desarrollo del mismo el ayuntamiento establecerá mediante plan especial su detallada ordenación, conteniendo al efecto todas las determinaciones necesarias, y en especial la disposición de las fincas vinculadas a la edificación, las fincas susceptibles de ser construidas, que deberán contar al menos con acceso directo desde una vía pública previamente existente, el volumen edificatorio y el número máximo de alturas, que en ningún caso podrá superar las dos plantas, con expresión de los parámetros de separación de la edificación a los predios colindantes y a los viales así como el régimen de usos permitidos, compatibles y prohibidos.
4. La delimitación, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través de un procedimiento específico, que se desarrollará reglamentariamente[164]. Las limitaciones y las servidumbres para la protección del dominio público establecidas para cualquier clase de suelo resultarán de aplicación para esta categoría de suelo[165].
5. El planeamiento no podrá generar en suelo no urbanizable de núcleo rural un incremento respecto a la superficie construida ni el número de viviendas podrá ser superior al 50% de lo ya existente. Así mismo, el número total de caseríos[166] existentes y previstos no podrá superar las veinticinco unidades[167]. A los solos efectos de lo dispuesto en este apartado, no tendrá la consideración de incremento de viviendas la división horizontal del caserío preexistente para dar lugar a dos o más viviendas, con sujeción a los requisitos y limitaciones establecidos por la ordenación urbanística.
6. Igualmente, para este tipo de suelo el planeamiento no podrá definir nuevas dotaciones, equipamientos, espacios libres ni vías públicas de nuevo trazado, posibilitándose únicamente regularizar los límites y las alineaciones ya existentes.
7. Las diputaciones forales elaborarán los inventarios de los núcleos rurales existentes en sus respectivos territorios históricos, previa audiencia de los municipios afectados[168].

Artículo 30. Reconstrucción de caseríos y su autorización.

1. Sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos[169] que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original[170].
2. No obstante, podrá autorizarse la reconstrucción de los caseríos y edificaciones residenciales en suelo no urbanizable que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales. La reconstrucción habrá de instarse por el solicitante a la administración municipal dentro del año siguiente a la causa que provocó que quedara inservible o, en su caso, desde la efectiva ocupación expropiatoria[171]. En este último supuesto expropiatorio, la reconstrucción podrá realizarse en suelo no urbanizable que no sea de especial protección.
3. La obra de reconstrucción en todo caso deberá respetar, como máxima, la composición volumétrica del inmueble original.
4. El otorgamiento de licencia para las obras de reconstrucción de caseríos requerirá:
   a) Sometimiento del proyecto a información pública por plazo mínimo de veinte días.
   b) En los supuestos de reconstrucción por causa de caso fortuito, fuerza mayor u ocupación expropiatoria, se recabarán los informes pertinentes de los organismos o instituciones que hubieran intervenido o tuvieran conocimiento de los hechos y circunstancias que hacen posible autorizar la reconstrucción.
5. En ningún caso se podrá considerar como rehabilitación de caseríos la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad. Dichas obras se considerarán como nueva edificación destinada a vivienda, y queda-

urbanística y/o ambiental».

158 La expresión «entre» excluye del concepto tanto a los de 6 como a los de 25 caseríos; sin embargo, la EM.II.2°.2° LvSU, puesta en relación con el precedente art. 1 Lv5-98, permite interpretar que el concepto comprende tanto los núcleos de 6 como los de 25 caseríos

159 Dvmu08 9.1

160 El apartado 4 de este artículo y la DT1.3.2° LvSU califican como categoría la de suelo No Urbanizable de núcleo rural; el art. 53.4.a LvSU utiliza la expresión categoría para las definidas en las DOT. Dvmu08 7.2

161 LvSU 11.1 («*Procederá…*») DT1.3.2°

162 Dvmu08 6

163 LvSU 53.4.c 59.2.c.3

164 LvSU 29.6, Dvmu08 8.1

165 Dvmu08 8

166 La definición de caserío del art. 9 Dvmu08 no es aplicable a este apartado (?).

167 LvSU DA6 DT1.3.3°, Dvmu08 5 6 DT7

168 Dvmu08 7

169 Dvmu08 9.1

170 Dvmu08 9.2

171 STSJ PV 2959/2024 FJ5. El planeamiento no puede ampliar las posibilidades de la LvSU para reconstrucción de caseríos.

ISBN: 978-84-7777-743-4

rán sometidas al régimen jurídico que para las mismas se establece en esta ley[172].

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

1. Sólo será admisible el otorgamiento de licencia de construcción vinculada a una explotación hortícola y ganadera cuando ésta haya de ser empleada como vivienda habitual por el titular y gestor de la explotación económica. A estos efectos, el solicitante deberá solicitar la previa autorización al departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente, acreditando, al menos, los siguientes extremos:
   a) Que la explotación reúne los requisitos mínimos para su viabilidad económica de forma autónoma.
   b) Que el solicitante está afiliado al régimen especial de la Seguridad Social correspondiente al menos con un año de anterioridad a la fecha de solicitud.
   c) Que en la última declaración de la renta presentada más del 50% de los ingresos corrientes del solicitante provienen de la explotación de la actividad hortícola o ganadera.
2. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen prescindiendo o en contra de la autorización prevista en el número anterior.
3. En todo caso, las licencias que autoricen las obras de construcción o edificación para uso residencial en suelo no urbanizable quedarán sujetas a la condición legal del mantenimiento de la vinculación de dicho uso a la correspondiente explotación económica hortícola o ganadera o a otros usos propios de desarrollo rural, de manera continua e ininterrumpida durante el plazo mínimo de veinticinco años. Asimismo, las parcelas que sirven para acreditar la vinculación a usos hortícolas o ganaderos quedarán urbanística y registralmente vinculadas a la edificación que se autorice.
4. El incumplimiento de la condición legal determinará la ilegitimidad urbanística sobrevenida del uso residencial y la colocación de la construcción o edificación en situación de fuera de ordenación, con anotación de lo uno y lo otro en el Registro de la Propiedad[173] en la forma que legalmente proceda y a costa de la propiedad.
5. Producido el incumplimiento, el ayuntamiento deberá declarar la caducidad sobrevenida de la licencia, previa audiencia del titular afectado por la misma y sin derecho alguno a indemnización.
6. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el departamento de agricultura del territorio histórico correspondiente informará al ayuntamiento de cualquier modificación registrada en la inscripción pertinente de dicha explotación económica hortícola o ganadera en el Registro de Explotaciones.

172 LvSU 28.1.a 31
173 RIANU 1.4

Sección segunda
Suelo urbanizable y urbano

Artículo 32. Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano no consolidado hasta la aprobación de programa de actuación urbanizadora[174].

1. Mientras los terrenos clasificados como suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado no cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor sólo podrán autorizarse en ellos:
   a) Los usos y las actividades previstos para el suelo no urbanizable, con la excepción de la posibilidad de reconstrucción de caseríos preexistentes y la edificación residencial de nueva planta vinculada a explotación hortícola o ganadera[175].
   b) Los usos provisionales a que se refiere la sección cuarta de este capítulo.
2. En suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado pueden ejecutarse, en cualquier tiempo, las obras previstas en el planeamiento territorial y urbanístico para el establecimiento de usos y servicios de prestación obligatoria por parte de las administraciones públicas.
3. Es aplicable al suelo urbanizable y al urbano no consolidado que no cuenten con programa de actuación urbanizadora la prohibición de parcelación urbanística y la realización de actos y usos que impliquen su transformación urbanística, salvo lo dispuesto en el artículo 49.

Artículo 33. Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano no consolidado una vez aprobado un programa de actuación urbanizadora[176].

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

1. La identificación de la actuación integrada a desarrollar, con vinculación de los terrenos comprendidos en la misma al correspondiente proceso de transformación urbanística, con prohibición del otorgamiento de cualquier autorización de actos que puedan impedir o dificultar dicho proceso.
2. La determinación de los términos y las condiciones de ejecución de la ordenación urbanística en la actuación.
3. La afectación legal de los terrenos incluidos en la actuación al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propios del régimen legal de la propiedad del suelo, así como al destino resultante de su calificación por el planeamiento urbanístico.
4. La afectación legal a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico de los terrenos de cesión gratuita a la Administración por cualquier concepto.

174 Tengase en cuenta que el programa de actuación urbanizadora desde la Lvmu25, esta incorporado a la ordenación pormenorizada (LvSU 56.1.b 68.d) así como la DT1 Lvmu25.
175 TRLSR 13.2.e
176 Tengase en cuenta que el programa de actuación urbanizadora desde la Lvmu25, esta incorporado a la ordenación pormenorizada (LvSU 56.1.b 68.d) así como la DT1 Lvmu25

ISBN: 978-84-7777-743-4

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

La aprobación y entrada en vigor de la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado produce por ministerio de la ley la afectación de las parcelas y los solares al proceso edificatorio y al destino derivado de su calificación por la ordenación urbanística, así como, en su caso, a la culminación del proceso urbanizador y levantamiento de la carga de cesión gratuita[177] al ayuntamiento de los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación pormenorizada del plan general[178] o estudio de detalle a dotaciones públicas para viales, aceras y otros espacios libres.

Sección tercera
La edificabilidad de los suelos

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

1. Se entiende por edificabilidad física[179] o bruta la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística[180] para un ámbito territorial determinado.
2. La edificabilidad física o bruta podrá expresarse bien en una cuantía total de metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadro de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación. Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, la ordenación urbanística podrá expresar la edificabilidad física o bruta mediante el señalamiento de perfiles, alturas u otros parámetros reguladores de la forma o volumen de la edificación o remitirse a la consolidación de la edificación existente. En estos supuestos, cuando sea necesario realizar obras para la mejora de la envolvente o para cumplir los requisitos de accesibilidad o las condiciones mínimas de habitabilidad de un edificio preexistente, a tenor de la normativa vigente, dichas obras no computarán a efectos de incremento de edificabilidad, ni se considerará que se han incumplido los parámetros de edificabilidad recogidos en la ordenación urbanística correspondiente.[181]
3. Se entiende por edificabilidad urbanística[182] la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística[183] para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito.
4. Se entiende por edificabilidad ponderada[184] de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la relación del valor de repercusión del suelo[185] urbanizado[186] para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico[187] del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.
5. Se entiende por edificabilidad media[188] de un ámbito territorial determinado el cociente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito entre la superficie total de dicho ámbito. A estos efectos, se incluirán en dicha superficie las superficies de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente a efectos de su obtención, excluyéndose únicamente aquellas superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística. Respecto a los terrenos de uso o dominio público correspondientes a los sistemas dotacionales de carácter local incluidos en el ámbito territorial se estará a lo dispuesto en el artículo 146[189].

Sección cuarta
Usos provisionales

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

1. Son usos provisionales los comprendidos en áreas, sectores o unidades de ejecución en los que aún no se ha aprobado la ordenación pormenorizada. Estos usos excepcionalmente son autorizables cuando no se hallen expresamente prohibidos[190] por la legislación o el planeamiento territorial o urbanístico ni dificulten la ejecución del referido planeamiento, y pueden ser los siguientes[191]:
   a) El uso agrícola, ganadero o forestal, así como el comercial relacionado con el anterior.
   b) El mero almacenamiento o depósito, sin instalación alguna, de materias no inflamables, tóxicas o peligrosas.

177 LvSU 26.1.b ORB: Cesión gratuita de dotaciones en suelo consolidado
178 Véase la nota a pie de la página al art. 26.1.b LvSU
179 LvSU 225.2.d
180 LvSU 56.1.c (determinación Pormenorizada)
181 El último punto del apartado 2 (desde «*En estos supuestos…*») ha sido añadido por la DF6 LvV
182 Los arts. 77 y 79 LvSU (sobre estándares) utilizan la expresión «*…la edificabilidad física … destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas…*» o equivalente.
183 LvSU 53.2.c (determinación Estructural)
184 La LvSU se refiere a la «*edificabilidad ponderada*» con las expresiones «*edificabilidad urbanística ponderada*» (arts. 11.3.b.2, 25.2, 27.2 y DT1.1.1ª), «*determinación ponderada de la edificabilidad urbanística*» (art. 16.3) o sólo «*edificabilidad urbanística*» (arts. 22.2, 25.2, 42.3.b, 137, 146.1 y 188.1)
185 TRLSR 37.1.b, RVal 22.2 Lvmu25 DT4
186 El concepto «*urbanizado*» no hace referencia a la situación básica de suelo Urbanizado del art. 21.3 TRLSR, que se promulgó más tarde
187 LvSU 53.2.c (determinación Estructural)
188 La LvSU se refiere a la «*edificabilidad media*» con la expresión «*edificabilidad urbanística media*» (art. 144.2 y DT6.3ª)
189 TRLSR 42.3, LvSU 180
190 TRLSR 13.2.d
191 LvV 24.3 32.3

ISBN: 978-84-7777-743-4

c) La prestación de servicios particulares a ciudadanos.

d) Los usos de ocio, deportivo, recreativo y cultural.

e) Los usos de oficina y comercial.

2. Los usos de oficina y comercial únicamente son posibles en las construcciones, edificaciones e instalaciones preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada[192] cuando no alteren su régimen ni prolonguen su periodo de vida.

3. En ningún caso pueden ser considerados como provisionales los usos residencial[193] e industrial.

4. Los usos a que se refiere el número 1 de este artículo únicamente pueden desarrollarse mientras no se haya incoado procedimiento de reparcelación o de expropiación, y en suelo urbanizable, en suelo urbano no consolidado, o en suelo, cualquiera que sea su clasificación, destinado a servir de soporte a elementos de las redes de infraestructuras y dotaciones públicas.

5. La autorización mediante licencia de usos provisionales únicamente puede comprender las obras y los trabajos que, siendo estrictamente indispensables para el establecimiento y desarrollo del uso correspondiente, den lugar a instalaciones fácilmente demolibles o desmontables. En todo caso, las obras, los trabajos y las instalaciones deberán reunir las condiciones legalmente exigibles, en especial las referidas a seguridad e higiene.

La autorización legitima los actos a que refiera a título de precario, y bajo la condición legal del cese del uso o usos provisionales y la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones desde el requerimiento municipal en tal sentido y sin derecho a indemnización alguna[194].

Artículo 37. Autorización de usos provisionales.

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

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

      1. El cese en los usos para los que se solicite licencia y demolición de las obras y desmontaje de las instalaciones cuya autorización se pretenda, a su costa y cuando lo requiera el ayuntamiento y sin derecho a percibir indemnización alguna.

      2. El traslado de los compromisos anteriores a los adquirientes, por cualquier título, de cualquier derecho sobre las obras, los trabajos y las instalaciones y actividades autorizadas.

   b) La prestación de garantía suficiente, como mínimo en las condiciones y la cuantía requerida para la ejecución de obras en la legislación de contratación administrativa, para asegurar la ejecución, en su momento, de las obras y los trabajos de demolición y desmontaje correspondientes.

   c) La celebración de trámite de información pública por plazo mínimo de veinte días.[195]

2. La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada en precario, y perderá su eficacia, sin necesidad de trámite alguno ni audiencia previa, cuando el ayuntamiento requiera el cese de los usos autorizados, la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones. Igualmente, perderá su eficacia, previa audiencia de los interesados, cuando se produzca la declaración del incumplimiento de cualquiera de los compromisos a que se refiere la letra a) del número anterior.

3. Los terceros adquirentes[196] de cualquier derecho de los titulares de la licencia municipal no tendrán derecho a indemnización alguna por razón del requerimiento municipal o la declaración del incumplimiento de las condiciones de la licencia y sus efectos, ni podrán interrumpir ni dificultar la ejecución del planeamiento urbanístico, sin perjuicio del ejercicio de las acciones que pudiera proceder contra los transmitentes de la licencia.

4. La licencia de usos provisionales se entenderá otorgada bajo la condición suspensiva de su eficacia hasta que se inscriban los compromisos, a que refiere la letra a) del apartado 1 en el Registro de la Propiedad[197], en aquellos supuestos en que el ayuntamiento así lo requiera[198].

CAPÍTULO V
Parcelaciones y Reparcelaciones

Artículo 38. Intervención administrativa de los actos de parcelación.

1. Todo acto que suponga o tenga por consecuencia, directa o indirecta, la división simultánea o sucesiva, en cualquier clase de suelo, de solares, parcelas, fincas o terrenos en dos o más lotes o fincas nuevas o independientes[199], está sujeto a intervención municipal[200].

2. Cuando el acto de división de parcelas sometido a intervención municipal no tenga la condición de parcelación urbanística, el ayuntamiento emitirá la correspondiente licencia de segregación[201] al efecto.

Artículo 39. Parcelación urbanística.

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

   a) Suelo urbano y suelo urbanizable.

   b) Suelo no urbanizable, cuando cualquiera de los lotes, unidades o fincas nuevas o independientes tenga una superficie menor que la prescrita por la legis-

192 LvSU 101.3.c
193 LvV 24.3 32.3
194 TRLSR 13.2.d.3º
195 LvV 24.3
196 El art. 27.1 TRLSR establece el requisito de la inscripción para que afecte a un tercer adquirente
197 RIANU 1.4
198 TRLSR 13.2.d.2º (la inscripción en el Registro de la Propiedad no es opcional)
199 RIANU 78
200 LvSU 207.1.a
201 LvSU 28.6, RIANU 79

ISBN: 978-84-7777-743-4

lación agraria con el carácter de unidad mínima[202], o cuando disponga o esté previsto que disponga de infraestructuras o servicios colectivos necesarios para las actividades y usos a que se refiere el artículo 28, o pueda suponer en cualquier caso su urbanización.

2. Las licencias de parcelación se entienden otorgadas legalmente bajo la condición de la presentación en el ayuntamiento del documento público[203] en que se haya formalizado el acto correspondiente, el cual deberá incorporar la licencia que lo autorice o testimoniarla íntegramente, así como expresar, cuando proceda, el carácter indivisible de todos o alguno de los solares, los lotes, las parcelas o las fincas resultantes. La presentación se efectuará dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la licencia, y este plazo podrá ser prorrogado por una sola vez y causa justificada.
3. El mero transcurso del plazo previsto en el párrafo anterior y, en su caso, de la prórroga, determinará la caducidad de la licencia y será como tal declarada previa audiencia de las personas interesadas.
4. Es nula de pleno derecho toda licencia municipal de parcelación urbanística contraria a esta ley y al planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 40. Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares.

Son indivisibles[204] las fincas, las parcelas y los solares siguientes:

1. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas por el planeamiento territorial y urbanístico y la legislación agraria en suelo no urbanizable[205] y por el planeamiento territorial y urbanístico en las restantes clases de suelo, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de las fincas, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.
2. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin que el señalado en la letra anterior.
3. Los que tengan asignada una edificabilidad urbanística en función de la superficie, cuando se haya materializado toda la correspondiente a ésta.
4. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

202 La fijación de unidad mínima de cultivo corresponde a las Comunidades Autónomas (art. 23 Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias). El art. 7 Decreto (Gobierno Vasco) 168/1997, de 8 de Julio, por el que se regulan las Explotaciones Agrarias Prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y Comarcas de la CAPV, la establece para Bizkaia en 0,75 ha, para Gipuzkoa en 1 ha y para Álava desde 1 a 3 ha, en función de la comarca y de que sea de secano o regadío.

203 TRLSR 26.2.3º 26.3

204 RIANU 81

205 Véase la nota a pie de página al art. 39.1.b LvSU

Artículo 41. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

1. Queda prohibida la parcelación urbanística:
   a) En el suelo urbano consolidado que no cuente con ordenación pormenorizada aprobada y en vigor[206].
   b) En el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor[207] excepto lo dispuesto en el artículo 49.
   c) En todo el suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no sectorizado.
2. Se exceptúan de la prohibición del número anterior los actos de segregación en suelo urbano y suelo urbanizable que sean estrictamente indispensables para la incorporación al proceso de transformación urbanística de los terrenos comprendidos en la delimitación de una unidad de ejecución[208].

Artículo 42. Reparcelación.[209]

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución[210] para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos[211].

206 La categorización como suelo Urbano Consolidado es una determinación Pormenorizada (LvSU 56.1.c), por lo que no cabe que un suelo Consolidado carezca de ordenación Pormenorizada

207 El PAU es exclusivo de las actuaciones Integradas (LvSU 135.b 152.1) por lo que la expresión «*no consolidado*» no comprende en este caso al suelo No Consolidado por Edificabilidad; por otra parte, no puede descartarse que no estén sujetos a actuación Integrada suelos clasificados como Urbanizable o categorizado como Urbano No Consolidado por la Urbanización (LvSU 138.1 y antiguo 152.1). Una vez aprobado el PAU, el art. 42.4 LvSU prohíbe la parcelación hasta la aprobación de la Reparcelación.

208 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.22)

209 La LvSU regula la reparcelación como si la edificabilidad prevista correspondiera a los propietarios de suelo y estos tuvieran el deber de ejecutar el planeamiento, lo que ocurría con la LRSV98, a la que está adaptada la LvSU. Sin embargo, la LSO7 derogó la LRSV98, estas dos determinaciones angulares en la regulación de la ejecución y la preferencia por la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento (véase nota al art. 4.3 TRLSR).

210 El art. 136.a LvSU utiliza la expresión «*reparcelación*» con otro sentido

211 Cuando se promulgó la LvSU, los derechos de los propietarios básicamente consistían en la edificabilidad prevista. Desde la LSO7 -véase la nota al título de este artículo-, los derechos edificatorios no corresponden a los propietarios de suelo (TRLSR 11.2), razón por la que no se tienen en cuenta en la valoración en actuación de transformación (TRLSR 36 37.3), dado que los derechos edificatorios solo se adquieren con su materialización y la ejecución de la urbanización es una función pública (STS 993/2020) que puede ser ejecutada por los propietarios únicamente de forma subsidiaria (TRLSR 9.1 13.2.b 14.1º). Además la satisfacción de los objetivos y fines de la acción urbanística (TRLSR 3 5) es difícilmente cohonestable con la traslación a los propietarios de la ejecución del planeamiento, dado que las prioridades ya no se refieren al cuánto (crecimiento urbano) sino al cómo (sostenibilidad, remoción de los obstáculos para la

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos[212]:
   a) La regularización de las fincas, parcelas y solares[213] existentes.
   b) La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución. A tal fin, y cuando la ordenación urbanística prevea, dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, deberán utilizarse coeficientes correctores de ponderación conforme al artículo 35[214].
   c) La localización de la edificabilidad física o bruta en suelo apto para servirle de soporte conforme a la ordenación pormenorizada del planeamiento.[215]
   d) La adjudicación a la administración[216] de los terrenos y, en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita.
   e) La adjudicación al agente urbanizador de los terrenos y, en su caso, derechos que le correspondan en pago de su gestión y de la urbanización[217].
   f) La sustitución[218] en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa[219], y en función de los derechosde éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución.
3. La adjudicación de fincas, parcelas o solares en los supuestos de las letras e) y f) del número 2 de este artículo se producirá con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:
   a) La superficie de solares precisa para servir de soporte a la edificabilidad urbanística a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión, en su caso.[220]
   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.[221]
4. La aprobación del programa en una actuación integrada[222] coloca los terrenos comprendidos en aquélla en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa[223], así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria.

Artículo 43. Régimen de la reparcelación[224].

1. El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o directamente de oficio por la administración actuante, y será aprobado por el ayuntamiento.[225]
2. Reglamentariamente se determinará[226]:
   a) Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación[227] y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el artículo anterior.
   b) El contenido material y formal[228] de la reparcelación.
   c) El procedimiento[229] de aprobación de la reparcelación cuando se tramite separadamente, que en todo caso habrá de ajustarse a las siguientes reglas:
      1. Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.[230]

---

igualdad, diversidad de usos...).

212 STSJ PV 3267/2025 FJ5, en Euskadi y en ausencia de regulación urbanística expresa, es posible la *reparcelación inversa*.

213 El art. 12.4.c LvSU, establece la pérdida de la condición de solar por la inclusión en actuación de Reordenación.

214 Lvmu25 DT4 sobre valoración de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler: Mientras no se desarrolle reglamentariamente la regulación específica del régimen de ayudas y valores máximos de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler, a los efectos reparcelatorios y de expropiación, estos serán valorados como viviendas de protección social en régimen de venta

215 RGU 93.4.

216 Precepto modificado por Lvmu25 2.12: la referencia al ayuntamiento se sustituye por la administración.

217 La administración también puede aportar fondos para el costeamiento de las obras de urbanización que se compensen con la adjudicación de terrenos (LvSU 48.4 173.3)

218 TRLSR 23.1.

219 La LRSV98 vigente cuando se promulgó la LvSU así como el propio art. 25.2 de ésta contemplan el deber de ejecutar la urbanización por parte de los propietarios y en este sentido debe interpretarse la expresión forzosa. La LS07 estableció el carácter facultativo para los propietarios de la ejecución de las actuaciones de transformación (TRLSR 13.2.c 14.c). Véase la nota al título de este artículo.

220 Respecto a la adjudicación de parcelas resultantes en correspondencia con aportaciones dinerarias del "urbanizador" a que se refiere el art. 42.2.e LvSU (sea el Agente Urbanizador o la administración urbanizadora -véase la nota a dicho precepto-), el art. 40.1 TRLSR prevé que la adjudicación de parcelas resultantes sea sin cargas, por lo que en el caso de la letra e) solo cabría la adjudicación de parcelas exentas de cargas (letra b siguiente).

221 Esta adjudicación de parcelas exentas de cargas (en realidad, no afectas a las resultas de la liquidación definitiva) es novedosa y contraria al art.45.1.c LvSU. LvSU 150.c.

222 Tras la Lvmu25, la expresión «*aprobación del programa en una actuación integrada*» deben interpretarse como la aprobación de la ordenación pormenorizada completa.

223 Véase nota al art. 42.2.f.

224 Téngase en cuenta que cuando se haya delimitado una actuación sobre el Medio Urbano puede ser de aplicación su modalidad específica de equidistribución: «*distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma*» (TRLSR 14.c)

225 Véase el art. 106 RGU, precepto cuya vigencia puede ser incompatible con la actual preferencia de la actuación pública (TRLSR 9.1 13.2.b 14.1º).

226 Dvmu08 10-11

227 LvSU 135.d. RGU 73 157.3.

228 LvSU 44.8 DA2.3.b-c, RGU 88-ss.

229 LvSU DA2.3.d-g

230 LvSC 17.4: requiere, además, que conste si las fincas iniciales soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (LvSC Anx.II).

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. Notificación a los titulares registrales y a todos aquellos que resulten afectados por la reparcelación.[231]
3. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública por plazo de veinte días[232] con citación personal a los interesados.

3. Se aplicarán a la reparcelación supletoriamente las normas reguladoras de la expropiación forzosa[233].

Artículo 44. Criterios para la reparcelación.

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios[234]:

1. Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán[235], en defecto de acuerdo unánime de los afectados[236], los criterios previstos por la legislación general pertinente, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta ley. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser contrarios a la ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.
2. El derecho de los propietarios[237] será proporcional a la superficie[238] de las parcelas respectivas en el momento[239] de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios podrán adoptar por unanimidad un criterio distinto.
3. Deberá procurarse que el solar o los solares adjudicados tengan la misma localización[240] que las correspondientes fincas, parcelas o solares[241] originarios, o, de no ser ello posible, lo más cercana posible[242]. La adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según la localización de los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique[243].
4. Se adjudicarán a la administración[244] los terrenos, solares y derechos correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. El resto de la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios[245] afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.
5. En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares o fincas independientes de superficies que no tengan la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.
6. Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o exceso en la adjudicación podrá satisfacerse en dinero[246]. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
7. Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones[247] existentes en las fincas, parcelas o solares originarios o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución y que no hayan supuesto infracción urbanística grave[248].
8. Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto a cada propietario o titular de derechos afectados. De resultar éste acreedor neto, su

231 STS 307/2022 FJ1. La notificación del proyecto de equidistribución debe ser personal y no es suficiente la mera publicación edictal o en el boletín.
232 LvSU DA2.3.d (fija un plazo mínimo de un mes)
233 STSJ PV 3359/2015 FJ11 (respecto al premio de afección)
234 LCCTE 21.1
235 LvSU 44.2.
236 TRLSR 34.1.a
237 El derecho de los propietarios o cuota de participación en la Reparcelación es materia de valoración que compete al estado (TRLSR 13.2.c 14.c: «*en proporción a la aportación*» y «*régimen de justa distribución de beneficios y cargas*»).
238 El criterio de la superficie (también establecido en el art. 150.e LvSU) no era compatible con algunos criterios establecidos por la legislación estatal vigente cuando se promulgó la LvSU (TRLS76 99.4, LS98 28.2) y, menos aún, con la legislación básica vigente actualmente -véase la nota al título de este artículo-: Por una parte, al referirse la *superficie* implícitamente a la edificabilidad prevista, que no se patrimonializaría hasta su materialización, por lo que no es susceptible de aportación y, fundamentalmente, porque la aportación debería valorarse con las reglas de valoración de los arts. 36 y 37 TRLSR. ORB: Reparcelación: Derechos por superficie.
239 RIANU 10
240 Criterios de adjudicación preferente: TRLSR 18.1.b.3°, LvSU 27.4 44.6 48.4 150.d 173.3. Así mismo, deben considerarse como criterio de localización privilegiada, los arts. 89 (terrenos edificados conformes con el plan), 90 (terrenos con edificación cuya subsistencia no impida la ejecución de la urbanización) y 92 RGU (solicitud del propietario). La *localización* viene a ser antitética de la *proximidad* puesto que excluye la decisión del reparcelador.
241 El art. 12.4.c LvSU, establece la pérdida de la condición de solar por la inclusión en actuación de Reordenación.
242 RGU 95 (proximidad, con prioridad de las parcelas que coincidan en más del 50% con parcela resultante privada)
243 Dvmu08 12.6. Siendo la ubicación la circunstancia más determinante de la valoración inmobiliaria, estas diferencias de valor han de ser tenidas en cuenta en la determinación de los coeficientes de ponderación, LvSU 42.2.b LvSU 56.1.f.
244 Precepto modificado por Lvmu25 2.12: la referencia al ayuntamiento se sustituye por a la administración.
245 LvSU 48.4 150.d 173.3
246 Téngase en cuenta que la legislación del Estado establece una regla especial para el defecto de adjudicación total (TRLSR 40.2). Para el defecto parcial, debería aplicarse las reglas generales de valoración y el particular siempre tiene la opción de no participar (TRLSR 13.2.c 14.c).
247 TRLSR 18.1.f: no menciona las edificaciones, sino únicamente los derechos sobre las mismas, correspondiendo a la normtaiva urbanística la determinación con caracter supletorio de los criterios de valoración en equidistribución (TRLSR 41.a). Respecto a la procedencia de la indemnización separada del vuelo, tras una primera Sentencia (STSJ PV 1764/2016) en la que se pudo atisbar su improcedencia, su reconocimiento ha sido constante y sin excepción, p. ej., STSJ PV 498/2017 o STSJ PV 1822/2022, confirmada por STS 3840/2024. Respecto al método de valoración separada del vuelo, la ausencia de regulación autonómica de la metodología concreta deja la cuestión a criterio del tasador, estando normalizada la utilización del método catastral, que fue validado por la citada STSJ PV 498/2017.
248 TRLSR 35.3 24.2.

ISBN: 978-84-7777-743-4

finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago[249] de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva[250].

Artículo 45. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:
   a) Transmisión a la administración correspondiente[251], en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
   b) Subrogación[252], con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
   c) Afectación real[253] de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.
2. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.
3. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva[254] de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma establecida por la legislación[255].

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

1. En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo de reparcelación deberá declarar su extinción y fijar la indemnización respectiva[256], haciéndolo constar así el registrador en el asiento correspondiente. Los titulares de estos derechos o cargas podrán obtener su transformación[257] en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que fuera valorada la carga[258].
2. Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.

Artículo 47. Reparcelación económica.

1. La reparcelación podrá ser económica[259] cuando las circunstancias de edificación, de construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en al menos una cuarta parte de su superficie total, o cuando, así lo acepten los propietarios que representen más del 60% de la superficie total de la unidad de ejecución.
2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de indemnizaciones de carácter sustitutorio, con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas, parcelas o solares iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluidos la administración[260] y el agente urbanizador, si es distinto de los propietarios, así como, en el supuesto previsto en el número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 48. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa[261], 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[262], presenten al ayuntamiento el propietario o propietarios que representen la totalidad de la superficie reparcelable y, en su caso, éstos en unión al agente urbanizador, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal, para la inscripción en el Registro de la Propiedad se procederá conforme a lo establecido en la normativa hipotecaria.
3. Podrán formular y promover la reparcelación forzosa las siguientes entidades[263]:
   a) Los ayuntamientos o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.
   b) La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para materializar la urbanización o la edificación en los terrenos a que se refiere el artículo 16, y las diputaciones forales en los terrenos a que se refiere el artículo 16.2. Así mismo, esta habilitación será extensible a cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, dependientes o

249 RIANU 11.1. En el caso de adjudicación de parcelas exentas de cargas (LvSU 42.3.b LvSU 150.c) el saldo neto sería frecuente.
250 En el caso de los no adjudicatarios y de terceros, resulta novedosa esta vinculación al saldo de la cuenta de liquidación definitiva.
251 El art. 25.1.b.2 se refiere a ceder «*al ayuntamiento*»
252 TRLSR 23.1.
253 LvSU 33.3, TRLSR 15.4, RIANU 19, RGU 126
254 RIANU 6 7
255 TRLSR 23.6, RIANU 1.1 2 4-20. RDGRN 29/06/2012 FJ6 (BOE 18/09/2012)
256 TRLSR 13.2.d.3°. Respecto al obligado, TRLSR 23.2 23.3 23.5. RIANU 11
257 TRLSR 23.3
258 Debe tenerse en cuenta que la indemnización por derechos no siempre son de cuenta del titular de la finca aportada gravada.
259 Obsérvese el inciso final del apartado siguiente, que contempla la redistribución parcelaria. Parece que ahora, que la cesión de edificabilidad *in natura* es aplicable en todas los suelos reparcelables (salvo en la reparcelación interior, LvSU 136.a), lo normal es que no baste con la regularización de linderos.
260 Precepto modificado por Lvmu25 2.12: la referencia al ayuntamiento se sustituye por a la administración.
261 Véase nota al art. 42.2.f.
262 RIANU 6: admite que la Reparcelación Voluntaria se formalice en documento administrativo
263 No se menciona al propietario. Téngase en cuenta TRLSR 5.e 13.2.b 57 62, RGU 106.1 107.3. Respecto a la Reparcelación Interior, LvSU 136.a

ISBN: 978-84-7777-743-4

adscritos a las mismas o de los que formen parte, con idéntico fin.

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

d) Las juntas de concertación y el agente urbanizador cuando la reparcelación sea precisa para la el desarrollo de la unidad de ejecución, una vez aprobada su delimitación[264].

4. Las entidades enumeradas en las letras a), b) y c) del número anterior podrán, a su elección, participar en la reparcelación aportando a favor de la comunidad reparcelatoria constituida una compensación económica a cuenta de los costes de la futura urbanización, al objeto de obtener participación en la edificabilidad urbanística[265].

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

1. Las entidades públicas[266] enumeradas en el artículo anterior podrán formular y promover la reparcelación forzosa antes de la aprobación del correspondiente programa de actuación urbanizadora.
2. En este supuesto se entenderá a todos los efectos que los terrenos objeto de reparcelación no disponen de las condiciones suficientes para su desarrollo al carecer de programación[267].

TÍTULO III
ORDENACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I
De la Ordenación Urbanística y su relación con la Ordenación del Territorio

Artículo 50. Ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística organiza las determinaciones de carácter urbanístico del suelo en su dimensión tanto espacial como temporal a través del planeamiento.
2. La ordenación urbanística comprenderá al menos las siguientes facultades:
   a) Clasificar la superficie completa del término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
   b) Realizar la calificación global del término municipal, dividiéndolo en zonas de distinta utilización predominante.
   c) Establecer la ordenación estructural en todo el término municipal y la pormenorizada en el suelo urbano y urbanizable[268].
   d) Señalar en suelo urbano y urbanizable las edificabilidades físicas máxima y mínima y las dotaciones adecuadas al bienestar de la población, y determinar en suelo no urbanizable los usos compatibles[269] con su preservación.
   e) Determinar, a través de su calificación, los suelos sobre los que el planeamiento procederá a la implantación de edificaciones afectas a determinados usos protegidos, entre ellos viviendas sometidas a algún régimen de protección público.
   f) Regular la utilización del suelo y las condiciones de autorización de todo tipo de obras sobre el mismo.
   g) Establecer la programación que fuera precisa para ejecutar la ordenación urbanística.
   h) Delimitar ámbitos objeto de regeneración y rehabilitación[270] y las normas de protección del patrimonio urbanizado y edificado del municipio.
   i) Delimitar, en su caso, los núcleos rurales y los ámbitos sometidos a los derechos de tanteo y retracto[271].
3. La ordenación urbanística se divide en las siguientes categorías:
   a) Ordenación urbanística estructural
   b) Ordenación urbanística pormenorizada

Artículo 51. Ámbitos de ordenación urbanística. Áreas y sectores[272].

1. A los efectos de lo dispuesto en esta ley, se entiende por área[273] el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbano, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general, o remitirse su ordenación a un plan especial.
2. Así mismo, se entiende por sector[274] el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general o por el plan de sectorización, o remitirse su ordenación a un plan parcial.

---

264 El texto original se refería a la ejecución del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

265 Dvmu08 11. Téngase en cuenta que el art. 40.1 TRLSR establece la compensación por el valor a actuación terminada sin participar en los riesgos de la Reparcelación (a modo de compra de finca de resultado urbanizada).

266 Sobre el carácter *público* de las Juntas de Concertación, véanse LvSU 163.1-3 161.3 162.3

267 LvSU 156.7, TRLSR 40.1

268 La redacción sugiere que la ordenación pormenorizada es exclusiva del suelo urbano o urbanizable; sin embargo, también se contempla para el suelo no urbanizable, p. ej., los arts. 53.4.c o 72 LvSU.

269 LvSU 21.1 sobre la función de la ordenación del territorio en el establecimiento de los usos compatibles en suelo No Urbanizable

270 LvSU 55.1.b 125.1.c

271 LvSU 125

272 Además del *Área* y el *Sector*, también es ámbito de ordenación Pormenorizada la Unidad de Ejecución (LvSU 36.1, 80.5 o la redacción original de los apartados 2 y 4 del art. 27). Véase también el art. 53.2.b LvSU que define los supuestos en que resulta obligatoria la delimitación de *Área* y *Sector* y, *a contrario sensu*, en que no es preceptiva su delimitación.

273 La expresión «*Área*» se utiliza con otro sentido en LvSU 17.1 115.1.a 221.6.c

274 LvSU 67.2 (sobre las características del sector)

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 52. Superioridad de la ordenación del territorio.

1. Las relaciones entre la ordenación y el planeamiento urbanístico y los instrumentos de ordenación territorial se rigen por la legislación reguladora de éstos[275].
2. La entrada en vigor de instrumentos de ordenación del territorio comportará:
   a) La prevalencia de sus determinaciones sobre las de la ordenación y planeamiento urbanísticos contradictorias o incompatibles[276] con ellas, cuando se trate de normas vinculantes de aplicación y eficacia directa y cuando así proceda conforme a la legislación de ordenación territorial[277].
   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[278] que afecte sustancialmente con carácter sobrevenido a la ordenación estructural de un plan general[279] ya en vigor determinará la incoación por ministerio de la ley del procedimiento de revisión[280] o, en su caso, modificación a los efectos de la adecuada incorporación e integración de las determinaciones de aquél en las de éste.

Artículo 53. Ordenación urbanística estructural[281].

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, la ordenación urbanística estructural comprenderá las determinaciones siguientes[282]:

1. Con carácter general:
   a) La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en todo el término municipal.
   b) La clasificación del suelo en todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbanizable el suelo sectorizado del no sectorizado.
   c) La calificación global con la división de la totalidad del suelo en zonas, distinguiendo, además, entre zonas de uso público y zonas de uso privado.
   d) La fijación de plazos[283] para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo.
   e) Las directrices de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales y artificiales, en especial los relativos al patrimonio cultural.
   f) La determinación de la red de sistemas generales[284] que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico[285], garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo, y su adscripción[286] o inclusión, en su caso[287], en ámbitos de ejecución[288], a los efectos de su obtención y, en aquellos supuestos en que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos, a los efectos también de su ejecución y asunción del coste[289].
   g) Las determinaciones precisas para garantizar el cumplimiento tanto de los estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública[290] como de las reservas para alojamientos dotacionales[291].
   h) Los criterios que permitan reconsiderar en detalle la delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo, de las áreas y de los sectores, sin que ello suponga modificación de la ordenación estructural, fijando parámetros y circunstancias objetivas de acomodación a la realidad física y de respeto de los objetivos del plan general[292] [293].
2. En el suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado, además:
   a) La delimitación de su perímetro.
   b) La determinación en suelo urbano de las áreas cuya ordenación se remita a plan especial, y en suelo urbanizable de los sectores[294] cuya ordenación se remita a plan parcial.[295]

275 LvOT 2.2 8 (DOT) 15 (PTP) 22 (PTS). Art. 18.2 Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y art. 6 de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco. STSJ PV 4563/2009 FJ4 y 3402/2012 FJ7

276 LvOT 8.2

277 LvOT 15 22

278 LvOT 15

279 Debe decir «*general* o, en su caso, plan de sectorización», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU

280 LvOT 9 17.4

281 En ocasiones, la LvSU se refiere a la ordenación Estructural con la expresión «plan general» o conceptos sinónimos: 52.3 53.1.h 54.1 54.2 56.1.a 56.1.b 56.2 58.1 58.3 58.4 63 78.1 78.3 96.1 103.2 103.3 104.a 104.c 105.2 105.3 113.2.a 153.h 166.1.d

282 Téngase en cuenta además: LvSU 54.2.f (sobre dotación residencial protegida) 55.1.b (sobre núcleos históricos y zonas degradadas); LTeleco 34 DT9; DvPaisaje 7.3. ORB: [LvSU, guía] Lo estructural y lo pormenorizado.

283 LvSU 55.1.a

284 LvSU 54 59.2.c.7 78 81, DEU 5.1 (la localización concreta de los alojamientos dotacionales corresponde a la ordenación Pormenorizada).

285 STSJ PV 1363/2021 FJ8 sobre las alteraciones de los sistemas generales y la pérdida de la racionalidad y coherencia.

286 Véanse las notas (2) al art. 138.2 LvSU

287 LvSU 25.1.b.2.a147.h (que admite que la adscripción la disponga el PAU), TRLSR 18.1.a

288 La ordenación Estructural no delimita ámbitos de ejecución, debería decir *ámbitos de ordenación* (Áreas, Sectores y, posiblemente, Unidades de Ejecución)

289 LvSU 25.1.b.2, TRLSR 18.1. Véanse las notas (2) al art. 138.2 LvSU

290 TRLSR 20.1.b DT1, LvSU 80 DA8

291 LvSU 81 DA9, LvV 23.2.d, DEU 5.

292 Debe decir «de la ordenación estructural», véase la nota al título del art. 53 LvSU

293 STSJ PV 1363/2021 FJ7 sobre el detalle de la delimitación, no se considera relevante si la modificación es inferior al 5% de la superficie del ámbito.

294 LvSU 67.2 (sobre las características del sector)

295 Obsérvese que la delimitación de Áreas y Sectores solo es obligatoria cuando el instrumento estructural no contenga la ordenación pormenorizada.

ISBN: 978-84-7777-743-4

c) La fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico[296] y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos.[297]

d) La definición de las características básicas de los sistemas locales[298] y las condiciones mínimas de la urbanización, incluida, para el suelo urbanizable, la conexión y el refuerzo de infraestructuras existentes.

3. En el suelo urbanizable no sectorizado:

a) Los criterios mínimos para la delimitación de sectores, con indicación, en su caso, de las magnitudes máximas o mínimas de las actuaciones realizables[299].

b) Las conexiones con las infraestructuras y con la red de sistemas generales existentes o previstos.

c) La asignación de los usos incompatibles o prohibidos y de los usos autorizables o de posible implantación.

d) La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo[300] con destino al patrimonio público de suelo.

4. En el suelo no urbanizable:

a) La calificación del suelo, con la incorporación de las categorías previstas para el mismo en los instrumentos de ordenación territorial[301] y con la adición, en su caso, de las subcategorías de ordenación que el planeamiento general considere adecuadas.

b) La ordenación del suelo no urbanizable con la previsión de los usos y construcciones admitidas y prohibidas[302] en cada una de las categorías propias del mismo.

c) La delimitación de los núcleos rurales[303], estableciendo los criterios de su ordenación a través del planeamiento especial[304].

d) La determinación de las dotaciones e infraestructuras públicas de necesaria implantación en el suelo no urbanizable, con indicación de sus parámetros básicos.

e) La delimitación, cuando proceda, de reservas de suelo[305] con destino al patrimonio público de suelo.

296 ¿Uso *característico* (LvSU 35.4) o uso global o predominante?
297 LvSU 56.1.e. STSJ PV 4058/2013 FJ5 y 4290/2014 FJ4
298 LvSU 57 (concepto) LvSU 79 DEU 13 (estándares en suelo Urbanizable), DEU 6-12 (estándares dotacionales en suelo Urbano).
299 Estos criterios podría no ser tenidos en cuenta por los Planes de Sectorización (LvSU 94.2)
300 LvSU 119 123
301 El art. 3.1.b de las Normas de aplicación de las DOT establece las siguientes categorías:
– Especial protección
– Mejora ambiental
– Forestal
– Agroganadera y campiña
– Pastos montanos y
– Protección de aguas superficiales
302 LvSU 28.4
303 LvSU 29 DA6 DT1.3, Dvmu08 7.3
304 LvSU 59.2.c.3
305 LvSU 119 123

Artículo 54. Red dotacional de sistemas generales.[306]

1. Constituyen la red de sistemas generales el conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general[307], y en particular, los espacios libres, los equipamientos colectivos públicos, los equipamientos colectivos privados y las infraestructuras y redes de comunicación, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de un ámbito de planeamiento[308].

2. La red de sistemas generales deberá comprender cuantos elementos considere precisos el plan general[309] de acuerdo con la estrategia de evolución urbana y ocupación del suelo que adopte, y como mínimo los siguientes[310], con sus correspondientes reservas:

a) Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso públicos en proporción no inferior a la prevista en el artículo 78.

b) Equipamientos colectivos de titularidad pública dedicados a usos tales como educativo, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos y administrativos[311].

c) Infraestructuras para la prestación en red de toda clase de servicios, cualquiera que sea el régimen de dicha prestación, y, en todo caso, los definitorios de la urbanización, en particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento y suministro de agua y de energía eléctrica, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones y aparcamiento de vehículos, así como, además, cualesquiera otros de los que en la actualidad o en el futuro y en función de la evolución técnica, deban estar provistas toda clase de construcciones y edificaciones para su dedicación al uso al que se destinen, con especificación de las medidas de protección precisas para la garantía de su efectividad como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad, así como las previsiones generales de desarrollo de las mismas infraestructuras.

d) Vías públicas, peatonales y de circulación rodada, que conecten y comuniquen entre sí todos los elemen-

306 El concepto de Sistema General es obsoleto. Con el modelo de "urbanismo de propietarios" de la LS56 y de la LvSU, era fundamental determinar qué dotaciones estaban al servicio de la actuación (privada) y cuáles al servicio del conjunto de la población, lo que originalmente determinaba la responsabilidad de ejecución. Desde la LRSV98 la imputación de responsabilidades, efecto principal de la distinción entre dotaciones generales y locales, responde a otra lógica. Sin embargo, lo más importante es que desde la LS07, con la normalización de la acción urbanística mediante su equiparación a la del entorno comparado, se establece un urbanismo público al servicio de los ciudadanos que determina que ninguna dotación prevista pueda ser ajena a la actuación.
307 Debe decir «*planeamiento* estructural», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU
308 LvSU 25.1.b.2.c (cuyo servicio trasciende de una actuación) 53.1.f (aseguramiento de «*la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo*»). Véase también LvSU 57.
309 Debería decir «*plan general* y, en su caso, el plan de sectorización», véase la nota al título del art. 53 LvSU
310 LFerrov 7.1. LSElect 5.4
311 LvSU 81 DEU 5 (la ordenación estructural debe garantizar el cumplimento del estándar de alojamientos dotacionales).

ISBN: 978-84-7777-743-4

tos de la red de dotaciones garantizando su funcionamiento como una única red.

e) Equipamientos colectivos privados, tales como centros de carácter comercial, religioso, cultural, docente, deportivo, sanitario, asistencial, de servicios técnicos y de transporte y demás equipamientos privados de interés público o de interés social. En ningún caso estos equipamientos podrán considerarse sustitutivos de las dotaciones públicas.

f) En caso de establecerse así por la ordenación estructural, la dotación residencial protegida[312] constituida por la propiedad superficiante de los terrenos calificados para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, sin perjuicio de que el régimen de ocupación de dichas viviendas se pueda materializar en derecho de superficie o en arrendamiento.

Artículo 55. Reglas específicas de la ordenación estructural.

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

   a) La estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo deberá determinar la secuencia lógica del desarrollo urbanístico mediante el establecimiento de las condiciones objetivas precisas que deban cumplirse para que sea posible la incorporación a la trama urbana municipal de la que deba resultar toda nueva urbanización, definiendo así un orden básico de prioridades para las actuaciones integradas y de requisitos a satisfacer por éstas para su programación.[313]

   b) La ordenación estructural delimitará y diferenciará los núcleos históricos existentes a los efectos de su conservación, y los ámbitos degradados a efectos de su rehabilitación o regeneración.[314]

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[315].

Artículo 56. Ordenación urbanística pormenorizada.

1. La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones[316]:

   a) La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general[317], respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley[318] para dicha red de sistemas locales.

   b) Para el suelo sujeto a actuación integrada, el programa de actuación urbanizadora319, cuyas determinaciones podrán ser modificadas por el procedimiento del artículo 145 de esta ley.[320]

   c) La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado[321].

   d) En suelo urbano[322], la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificados en régimen de actuación aislada[323].

   e) El establecimiento de las edificabilidades físicas[324] pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles[325] así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.[326] Estas determinaciones podrán ser modificadas mediante estudio de detalle.[327]

   f) El establecimiento de los coeficientes de ponderación[328] entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.

   g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.

312 LvSU 78.3 (se refiere unicamente a VPO, no a VPP) 116.1 130
313 LvSU 133.1
314 LvSU 125.1.c (tanteo y retracto)
315 Tampoco forman parte de la ordenación Estructural los sistemas locales en suelo Urbano Consolidado
316 Además: LvSU 101.4 (régimen de la edificación disconforme con el planeamiento, excepto la de Fuera de Ordenación que corresponde al PGOU, LvSU 56.1.i) 186.3 (sobre edificabilidad de referencia a efectos expropiatorios) DA2.3.a (desalojos), DEU 5.1 (localizaicón de los alojamientos dotacionales), DvPaisaje 7.3. Véase el apartado 56.1.l (determinaciones potestativas). ORB: [LvSU, guía] Lo estructural y lo pormenorizado.
317 Debe decir «la ordenación estructural», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU
318 LvSU 79
319 LvSU 68.d
320 Redacción según Lvmu25 2.5.
321 Parece que la expresión «no consolidado» se refiere a la subcategoría de suelo No Consolidado por la Urbanización, porque en caso de que el plan tuviera que identificar todas los solares y parcelas que la aplicación de las ordenanzas permita una edificabilidad incluso ligeramente superior a la actual (p.ej., las ordenanzas de vuelos, fondos edificables...), obligaría a elaborar anteproyectos de edificación de prácticamente toda la ciudad consolidada (excepto cuando sea innecesario por ser evidentes el incremento o el decremento de edificabilidad). STSJ PV 2410/2011 FJ13
322 No puede descartarse que en suelo Urbanizable haya actuaciones Aisladas (LvSU 138.1)
323 La redacción y la denominación del tipo de actuación sugieren que la actuación Aislada solamente se puede producir en una parcela única; sin embargo, una actuación edificatoria puede producirse sobre más de una parcela, incluso una parcela puede, además de comprender una actuación edificatoria aislada, otras actuaciones aisladas o estar incluida parcialmente en uno o varias actuaciones integradas. Dvmu08 40.2.
324 LvSU 35.1
325 El uso de distribución al por menor de productos petrolíferos esta declarado compatible con los «*usos del suelo para actividades comerciales individuales o agrupadas, centros comerciales, parques comerciales, establecimientos de inspección técnica de vehículos y zonas o polígonos industriales*» (LSHidroc 43.2).
326 LvSU 53.2.c. STSJ PV 4290/2014 FJ4.
327 La posibilidad de alterar estas determinaciones mediante estudio de detalle fue añadida pror Lvmu25 2.6. LvSU 73.2.d. LvV 23.2.d 23.7.
328 LvSU 35.4 144.2 Lvmu25 DT4.

ISBN: 978-84-7777-743-4

h) La fijación de alineaciones y rasantes.

i) La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación[329] y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general[330].

j) Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle[331], y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.

k) La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.

l) Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación[332].

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[333], independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

3. En el caso de las actuaciones prioritarias[334], el planeamiento de ordenación pormenorizada podrá reajustar la ordenación estructural siempre que no suponga una variación superior al 10 % de la superficie del ámbito, de la edificabilidad urbanística total o, en su caso, de la cuantía máxima de los usos compatibles, estando referido en este último caso el porcentaje de posible variación a la edificabilidad urbanística total.[335]

Artículo 57. Red dotacional de sistemas locales.

1. Se entiende por red de sistemas locales[336] el conjunto de elementos dotacionales, en particular espacios libres, equipamientos colectivos públicos, infraestructuras, redes de comunicación, y equipamientos colectivos privados, definidos por la ordenación pormenorizada, y cuya función se puede circunscribir al uso y servicio predominante[337] de los residentes[338] en un área o sector concreto.

2. La red de sistemas locales deberá contener todos los elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades actuales y previstas para el ámbito concreto. A tal efecto la citada red comprenderá los siguientes elementos:

a) Zonas verdes y espacios libres, tales como parques urbanos, jardines y plazas, en proporción no inferior a la establecida en el artículo 79.

b) Equipamientos colectivos de titularidad pública dedicados a usos tales como educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos y administrativos[339]. Se reservarán con este destino superficies no inferiores a las establecidas en el artículo 79.

c) Infraestructuras para la prestación en red de toda clase de servicios, cualquiera que sea el régimen de dicha prestación, y, en todo caso, los definitorios de la urbanización, en particular los de acceso rodado y peatonal, abastecimiento y suministro de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado, telecomunicaciones[340] [341] y aparcamiento de vehículos, así como, además, cualesquiera otros de los que en la actualidad o en el futuro y en función de la evolución técnica, deban estar provistas toda clase de construcciones y edificaciones para su dedicación al uso al que se destinen, con especificación de las medidas de protección precisas para la garantía de su efectividad como soporte de los correspondientes servicios y de su funcionalidad, así como las previsiones generales de desarrollo de las mismas infraestructuras.

d) Vías públicas, peatonales y de circulación rodada, que conecten y comuniquen entre sí todos los elementos de la red de dotaciones, garantizando su funcionamiento como una única red.

e) Equipamientos privados dedicados a usos tales como comerciales, culturales, educativos, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos y de transportes, ocupando una superficie no inferior a la establecida en el artículo 79.

Artículo 58. Rango jerárquico de las determinaciones de ordenación.

1. Las determinaciones de la ordenación urbanística de carácter estructural tendrán el rango jerárquico propio del planeamiento general. El resto de las determinaciones[342] contenidas en el plan general[343] tendrá el rango de la ordenación pormenorizada[344].

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo.[345]

329 LvSU 101.3.a.

330 La interpretación literal de este precepto, en relación con el art. 101.4 LvSU, lleva a que el Plan General tenga que establecer el régimen de la edificación disconforme con el planeamiento como determinación Pormenorizada (¿ordenación Pormenorizada mínima del Plan General?). Es posible que debiera decir «la ordenación estructural», véase la nota al título del art. 53 LvSU.

331 LvSU 73.

332 LvSU 67.2 133.1 (plazos para edificar y rehabilitar) o 186.3 (fijación de edificabilidad a efectos expropiatorios).

333 Debe decir «la ordenación estructural», véase la nota al título del art. 53 LvSU.

334 LvSU 2.bis.1

335 Apartado añadido por Lvmu25 2.7

336 LvSU 25.1.b.2.c 53.1.f 54.1

337 Definición inconsistente puesto que es local el que sirve "predominantemente" a un ámbito de ordenación y es general el que sirve a más de un ámbito de ordenación (LvSU 54.1)

338 «*Residir: estar establecido en un lugar*» (DLE)

339 LvV 23.2.d

340 LTeleco 34

341 STSJ PV 1363/2021 FJ4 se exige el informe preceptivo y vinculante de LTeleco 35.2 incluso para los instrumentos de ordenación pormenorizada.

342 LvSU 103.2.

343 Debe decir «*plan general* y en el plan de sectorización», véase la nota al título del art. 53 LvSU.

344 LvSU 65.1.a 65.4 (sobre determinaciones Pormenorizadas del Plan de Sectorización) 68.a (sobre sujeción del Plan Parcial a la 'ordenación directiva' del PGOU) 71 (sobre la sujeción del Plan Especial de Renovación Urbana a la estructura fundamental y no a toda la ordenación Estructural).

345 LvSU 103.3 104.a.

ISBN: 978-84-7777-743-4

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[346].
4. En caso de contradicción entre la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada, prevalecerá la ordenación estructural establecida en el plan general[347].

CAPÍTULO II
Planes y Restantes Instrumentos de Ordenación Urbanística

Artículo 59. Clases de planes[348].

Los planes establecen la ordenación urbanística en sus dos niveles de ordenación estructural y pormenorizada, según la siguiente clasificación:

1. Planes de ordenación estructural:
   a) Plan general de ordenación urbana
   b) Plan de compatibilización de planeamiento general
   c) Plan de sectorización
2. Planes de ordenación pormenorizada:
   a) Planes parciales, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en sectores determinados en suelo urbanizable sectorizado, cuando así se estableciera por el plan general o el plan de sectorización[349].
   b) Planes especiales de ordenación urbana, que tienen por objeto la ultimación de la ordenación en áreas determinadas en suelo urbano, cuando así se estableciera por el plan general[350].
   c) Planes especiales, en desarrollo de la ordenación estructural de los planes generales o autónomos respecto a los mismos, que, no alterando la edificabilidad urbanística, tengan cualquiera de los siguientes objetos:
      1. Ordenación del litoral.
      2. Ordenación de los recintos y conjuntos históricos y artísticos, así como el establecimiento de determinaciones para la conservación y, en su caso, para la rehabilitación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico.
      3. La protección y mejora del paisaje y del medio natural, y la delimitación y ordenación de los núcleos rurales del término municipal.[351]
      4. La protección de la funcionalidad de las infraestructuras y las dotaciones públicas.
      5. La conservación y mejora del medio urbano o rural.
      6. Las operaciones de mejora y renovación urbana y la creación de dotaciones públicas en suelo urbano.
      7. La implantación y definición de infraestructuras, dotaciones y equipamiento[352], respetando las limitaciones previstas en el artículo 28 en el supuesto de afectar al suelo no urbanizable.
      8. Cualquier otro análogo a los anteriores.

Artículo 60. Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios.

1. Los estudios de detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos dispuestos por esta ley.
2. Las ordenanzas y los catálogos son instrumentos complementarios de ordenación urbanística.

SECCIÓN PRIMERA
Plan general de ordenación urbana

Artículo 61. Contenido sustantivo del plan general.

El plan general de ordenación urbana establece las siguientes determinaciones de ordenación[353]:

a) Con carácter mínimo, la ordenación estructural del término municipal completo[354] y la ordenación pormenorizada del suelo urbano que el plan general incluya en la categoría de suelo urbano consolidado[355].
b) Con carácter potestativo, la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado y del suelo urbano no incluido por el plan general en la categoría de suelo urbano consolidado, pudiendo ser remitida en ambos supuestos a su ordenación por planeamiento de ordenación pormenorizada[356].

Artículo 62. Documentación.

1. El contenido de los planes generales se formalizará con carácter mínimo en los siguientes documentos[357]:
   a) Memoria informativa y justificativa[358], que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento[359], y describir el proceso de formulación

346 Debe decir «*plan general* o, en su caso, del plan de sectorización», véase la nota al título del art. 53 LvSU.
347 Debe decir «*plan general* o, en su caso, en el plan de sectorización», véase la nota al título del art. 53 LvSU.
348 TRLSR 24.1: permite que se contemple un instrumento autónomo para la delimitación de actuaciones de Rehabilitación Edificatoria y de Regeneración y Renovación Urbanas
349 LvSU 104.a
350 LvSU 104.a
351 Los arts. 29.3 y 53.4.c LvSU establecen que la delimitación es determinación estructural, en cambio, la ordenación es pormenorizada (LvSU 59.2.c.3)
352 STSJ-PV 1285/2011 FJ4 y 4290/2014 FJ4
353 LvSU 12.3 (sobre condiciones adicionales para la consideración de solar) 56.1.i (régimen general de fuera de ordenación) 80.5 (sobre cumplimiento conjunto de VPP) 99 (sobre ordenanzas) 186.3 (sobre fijación de edificabilidad a efectos expropiatorios)
354 LvSU 64.1 (Plan de Sectorización)
355 A pesar de lo que dice este precepto, el suelo Consolidado es una consecuencia de la ordenación Pormenorizada (LvSU 11.3.b) y no una causa.
356 LvSU 103.2
357 Además, impacto lingüístico (LILe 7.7). Dvmu08 31
358 TRLSR 4.1.2º. Además de debe justificarse el cumplimiento del principio de equidistribución de beneficios y cargas, incluso entre ámbitos (STS 2783/2015 FJ3 FJ4. ORB: La sentencia de Txomin Enea y el Aprovechamiento Medio).
359 LCCTE 14 21.1. STS 2724/2015 FJ13-16

ISBN: 978-84-7777-743-4

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[360], que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, considerando la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.

c) Planos de información[361].

d) Planos de ordenación estructural[362].

e) Planos de ordenación pormenorizada[363].

f) Estudio de viabilidad económico-financiera[364].

2. Los planes generales podrán incluir así mismo los catálogos y las ordenanzas de urbanización y de edificación.

Sección segunda
Compatibilización del planeamiento general[365]

Artículo 63. Compatibilización del planeamiento general[366] [367].

1. Cuando las características y necesidades del desarrollo urbano en las zonas limítrofes de varios términos municipales hagan necesario coordinar la ordenación estructural de los planes generales afectados, y en defecto de un instrumento de ordenación territorial que lo realice, los ayuntamientos afectados podrán acordar la elaboración de un plan de compatibilización. En defecto de tal acuerdo, cualquiera de los municipios afectados podrá solicitar del órgano competente del territorio histórico un informe vinculante al respecto. En el supuesto de que la compatibilización afecte a varios territorios históricos, la emisión del informe le corresponderá al Consejo de Gobierno, previa propuesta favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio.

2. El informe a que se refiere el apartado anterior se emitirá en el plazo de dos meses, y determinará la incoación del procedimiento de revisión o, en su caso, modificación, a los efectos de la adecuada incorporación e integración de sus determinaciones en los planes generales afectados.

3. El contenido[368] de los planes de compatibilización del planeamiento general se formalizará, con carácter mínimo, en similares documentos que los previstos para el plan general, con la excepción del estudio de sostenibilidad, si bien referidos exclusivamente al ámbito objeto de compatibilización.

Sección tercera
Planes de sectorización

Artículo 64. Planes de sectorización.

1. Los planes de sectorización son los instrumentos mediante los cuales se establecen las determinaciones de la ordenación urbanística estructural para acometer la transformación urbanística de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado.

2. Los planes de sectorización completan[369] la ordenación estructural del correspondiente plan general sobre el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado objeto de una iniciativa de transformación. Para cumplir su función y objeto, todo plan de sectorización deberá:

a) Ser coherente, en todas sus determinaciones, con las estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio[370].

b) Resolver la adecuada integración de la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal definida por el correspondiente plan general.

c) Establecer las determinaciones propias de carácter estructural a las que deberán sujetarse las determinaciones de ordenación pormenorizada propias del plan parcial y los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución.

Artículo 65. Contenido de los planes de sectorización.

1. Los planes de sectorización habrán de contener, como mínimo, las siguientes determinaciones[371]:

a) La delimitación del suelo[372] que es objeto de sectorización para su transformación urbanística, estableciendo para el mismo las condiciones básicas de ordenación.

b) La calificación de los terrenos que deben formar parte de los sistemas generales, sean o no interiores al nue-

---

360 Antigua denominación del Documento de Alcance (LEA 5.1.c). También debe justificarse la integración de la Declaración Ambiental Estratégica (LEA 26), antiguamente denominada Informe Definitivo de Impacto Ambiental.

361 RPU 39.1.

362 RPU 39.2.a-c.

363 RPU 39.2.b.

364 La exigencia de sostenibilidad económica para la Hacienda Pública (TRLSR 22.4), coherente con el nuevo papel de los propietarios (cuya participación ya no es obligatoria) y con el carácter público de la acción urbanística, entendemos que ha podido desplazar la exigencia de viabilidad económica para los propietarios, toda vez que, en el urbanismo tradicional, la viabilidad privada a corto plazo, se conseguía gracias a la insostenibilidad para la Hacienda Pública (déficit de suelo productivo, incremento del coste de los servicios públicos o exoneración de cargas de urbanización a los propietarios). RPU 42, TRLSR 15.4 22.4. RVal 3. STS 156/2013 FJ5 STSJ PV 5102/2005 FJ2, STSJ PV 2410/2011 FJ8, STSJ PV 797/2012 FJ3, STSJ PV 4141/2013 FJ14, STSJ PV 3071/2013 FJ14 y STSJ PV 04/11/2015 (Rec. 467/2014).

365 Debería decir «*planeamiento* estructural», véase la nota al título del art. 53 LvSU.

366 Las referencias en el cuerpo del artículo al «*plan General*» deben entenderse también referidas a los Planes de Sectorización, véase la nota al título del art. 53 LvSU.

367 DPI 30.1

368 Dvmu08 13.3 31 32

369 La expresión «*completan*» y el apartado 2.a podrían indicar el carácter subordinado del Plan de Sectorización, pero no es así, tal como expresamente recoge LvSU 104.d

370 LCCTE 14 21.1

371 Dvmu08 31 32

372 LvSU 53.3.a 104.d

ISBN: 978-84-7777-743-4

vo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal y la obtención del suelo necesario para su implantación.

c) Los compromisos concretos que garanticen el respeto de la estrategia municipal de sostenibilidad.

d) Todas las determinaciones de ordenación estructural previstas en la presente ley para el suelo urbanizable sectorizado.

2. Los planes de sectorización podrán[373] incluir como parte de su contenido la ordenación pormenorizada completa del sector que proponen, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los planes parciales, en cuyo caso será innecesaria la redacción, tramitación y aprobación de estos últimos.

3. Asimismo, formarán parte del plan de sectorización aquellos elementos exteriores al sector que se promueve e integrantes de las redes de sistemas generales que requieran definirse, ampliarse o reforzarse como consecuencia de la sectorización. A tales efectos, como criterio general, el plan de sectorización optará preferentemente por establecer intervenciones de ampliación o mejora sobre elementos de la red de sistemas generales ya previstos en el plan general, si bien este criterio no le eximirá de definir los nuevos elementos necesarios para asegurar las conexiones a las redes existentes, especialmente las de infraestructuras.

4. El plan de sectorización calificará las redes de sistemas locales de los sectores[374]. En todo caso, las superficies de los suelos calificados como sistemas locales no serán nunca inferiores a las previstas en la presente ley y disposiciones de desarrollo para los suelos clasificados como urbanizable sectorizado.

5. El plan de sectorización deberá justificar la suficiencia de infraestructuras y servicios, tanto internos como externos al sector, en relación con las necesidades de la propuesta.

Artículo 66. Documentación.

Los planes de sectorización se formalizarán, como mínimo, en los siguientes documentos[375]:

a) Memoria[376] en la que se justificará el cumplimiento de las condiciones sobre la delimitación de sectores y sus condiciones básicas de ordenación que hubieran establecido el plan general, el planeamiento territorial o las disposiciones sectoriales aplicables[377]. Además, se recogerá toda la información relevante para justificar la ordenación propuesta entre las distintas alternativas posibles.

b) Estudio en el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y de las posibilidades económicas y financieras públicas y privadas[378].

c) Estudios sectoriales referidos especialmente a los efectos que supone la sectorización sobre las redes públicas de sistemas generales, a fin de determinar las necesidades de calificación de suelos con este destino y de ejecución de intervenciones de refuerzo o mejora.

d) Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental[379], que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible, y considerar la capacidad de acogida de los suelos para el cumplimiento de las previsiones contenidas en el plan.

e) Planos de información[380].

f) Planos de ordenación estructural[381].

g) Planos de ordenación pormenorizada[382], en su caso.

h) Normas urbanísticas[383], entendiendo incluidas en las mismas, en su caso, las ordenanzas de urbanización y edificación.

Sección cuarta
Planeamiento de ordenación pormenorizada. Planes parciales y especiales

Artículo 67. Ámbito y contenido de los planes parciales.

1. Los planes parciales establecen la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el plan general o por el correspondiente plan de sectorización en suelo urbanizable.

2. La superficie total de un sector deberá contenerse íntegramente en suelo clasificado como urbanizable sectorizado, que no podrá tener carácter discontinuo. Los sectores podrán comprender una o más unidades de ejecución definidas en el plan parcial o el programa de actuación urbanizadora.

Artículo 68. Documentación de los planes parciales.

El contenido de los planes parciales se formalizará en los siguientes documentos[384]:

a) Memoria[385] informativa y justificativa[386], que deberá recoger toda la información[387] que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana, y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general.

b) Planos de información[388].

373 LvSU 65.4
374 La exigencia de calificación de las dotaciones locales es una norma especial de este instrumento de ordenación estructural.
375 Respecto a la viabilidad económica, véanse las sentencias citadas en la nota al art. 62.1.f LvSU
376 TRLSR 4.1.2º, RPU 74.1.e
377 LCCTE 21.1
378 TRLSR 22.4, RVal 3, RPU 74.1.b. ORB: Viabilidad económica de las operaciones de transformación de suelo
379 Véase la nota al art. 62.1.b LvSU
380 RPU 74.1.b
381 RPU 74.1.c
382 RPU 60
383 RPU 74.1.d
384 TRLSR 22.4, RVal 3. Dvmu08 31 32. LCCTE 21.1
385 RPU 58
386 TRLSR 4.1.2º, RPU 59
387 LvSU DA2.3.a (relación de desalojos)
388 RPU 59.b

ISBN: 978-84-7777-743-4

c) Planos de ordenación pormenorizada[389].

d) Programa de actuación urbanizadora consistente en el establecimiento de fases para la ejecución de la urbanización y estimación de sus costes, plazos y condiciones para la edificación de las parcelas, condiciones para la primera utilización de las edificaciones y programa de realojos, así como la delimitación de una o varias unidades de ejecución y el sistema de actuación para cada una de ellas.

   En el supuesto de que se estableciera el sistema de actuación de agente urbanizador o agente urbanizadora, deberá contener, además, las bases para su selección, la estimación de la totalidad de los gastos que el urbanizador o urbanizadora deberá asumir, la valoración de la asunción por el urbanizador o urbanizadora de objetivos complementarios a las cargas de urbanización sin repercutirlos a los propietarios opropiestarias afectadas, y las garantías mínimas que se exigirán para la presentación de proposiciones de conformidad con lo dispuesto en esta ley.[390]

e) Normas urbanísticas[391] de desarrollo del plan general.

f) Estudio de viabilidad económico-financiera.[392]

Artículo 69. Ámbito y contenido de los planes especiales.

1. Los planes especiales establecen la ordenación, según los casos, para un término municipal completo o parte del mismo, comprendiendo una o varias clases de suelo, o para el ámbito concreto o área definida por el planeamiento general o que el propio plan delimite, en coherencia con su objeto.
2. La ordenación propia de los planes especiales se establece mediante las determinaciones necesarias para su objeto específico, en los términos que disponga, en su caso, el correspondiente plan general.
3. Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial[393], si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de *evaluación de impacto ambiental*[394] *cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable*[395].

Artículo 70. Plan especial de ordenación urbana.

El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano[396] para las que el plan general *permite diferir*[397] dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

Artículo 71. Plan especial de renovación urbana.

Los planes especiales de renovación urbana podrán tener por objeto el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior[398] y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana[399], a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad o de estética, a la mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y a otros fines análogos.

Artículo 72. Plan especial de protección y conservación.

1. El plan especial de protección y conservación tiene por objeto completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y/o artificiales objeto de sus determinaciones. El plan especial podrá establecer, en su caso, otras normas de protección adicional no contempladas en el plan general.
2. La protección y conservación a establecer por el plan especial se podrá referir al litoral, al paisaje, al medio urbano o rural, a edificaciones, instalaciones, huertos, cultivos, espacios forestales y ecosistemas fluviales, así como a cualquier otro elemento natural o artificial.
3. El plan especial de protección y conservación deberá incluir el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados como tales, de acuerdo con sus correspondientes expedientes de incoación y declaración, y podrá desarrollar dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos.
4. Los planes especiales de protección y conservación contendrán las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y, como mínimo, los propios del plan parcial[400] junto con la documentación exigida por la normativa de *valuación de impacto*

389 RPU 60

390 Apartado redactado según Lvmu25 2.8.

391 RPU 61

392 RPU 54 63, TRLSR 22.4, RVal 3. STSJ PV 797/2012 FJ3, véanse así mismo las demás sentencias citadas en la nota al art. 62.1.f LvSU

393 En el caso de que contemplen intervenciones equiparables a las actuaciones sobre el Medio Urbano, la documentación y tramitación debe cumplir: TRLSR 15.4 24.1 y LvV 43.4.

394 Evaluación Ambiental Estratégica

395 Respecto a los planes sujetos a Evaluación Ambiental Estratégica, véanse LEA 6 y LvMA Anx. II.A II.B.

396 Téngase en cuenta que la DA1.2.b LvSU también permite ordenar suelo Urbanizable mediante «*plan especial de ordenación pormenorizada*»

397 Debe decir «*general* difiera *dicha*»

398 Supuesto especial de instrumento de ordenación pormenorizada puesto que, respecto a su relación con la ordenación estructural, no esta vinculado por toda ella sino únicamente por la "*estructura fundamental*" y la edificabilidad máxima y respecto a la ordenación pormenorizada precedente, no puede alterarla libremente, al estar vinculado por la "*estructura fundamental de la ordenación anterior*".

399 DPI 32.4 32.6

400 Supuesto especial de instrumento de ordenación pormenorizada puesto que la regla general requiere documentación "similar" a los planes parciales que resulte adecuada a su finalidad (LvSU 69.3) en este caso la documentación del Plan Parcial es "*como mínimo*".

ISBN: 978-84-7777-743-4

ambiental[401] *cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable*[402].

Sección quinta
Restantes instrumentos de ordenación urbanística

Subsección primera
Estudios de detalle

Artículo 73. Estudios de detalle[403].

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[404].
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.[405]
   b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.[406]
   c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.
   d) La modificación de la edificabilidad física y de la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido[407], así como la ubicación de alojamientos dotacionales en las condiciones previstas en la Ley 3/2015 de vivienda[408].[409]
3. Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente[410]. Asimismo, tampoco pueden alterar[411] el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

401 Evaluación Ambiental Estratégica
402 Respecto a los planes sujetos a Evaluación Ambiental Estratégica, véanse LEA 6 y LvMA Anx.II.A
403 DPI 6.2 y su Nota al pie, LvMA 66 67, STS 3172/2021 FJ1.
404 STSJ PV 4470/2012 FJ6.
405 RPU 65.1-2
406 RPU 65.1
407 LvSU 56.1.e
408 LvV 23.2.d 23.7.
409 Esta letra d) fue añadida por Lvmu25 2.9
410 LvSU 56.1.j 104.b
411 RPU 65.3

Artículo 74. Documentación.

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1. Memoria[412] que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.
2. Planos de información.
3. Planos de ordenación[413].

Subsección segunda
Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

Artículo 75. Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística[414].

1. Todos los ayuntamientos deben aprobar, conforme a la legislación de régimen local, ordenanzas de la construcción, edificación y urbanización[415].
2. Cuando tengan por objeto la urbanización, las ordenanzas municipales deben regular las características y calidades mínimas, los contenidos mínimos de los proyectos, su aprobación y ejecución material, la recepción y el mantenimiento de todas las obras de urbanización, incluido el mobiliario urbano. Las ordenanzas municipales establecerán las condiciones de accesibilidad para personas de movilidad reducida que deben cumplir las obras de urbanización, tomando como mínimas las que la legislación vigente prescriba.
3. Cuando tengan por objeto las construcciones y edificaciones, las ordenanzas municipales deben regular pormenorizadamente los aspectos morfológicos y estéticos, los requisitos de seguridad, estabilidad, estanqueidad, accesibilidad, salubridad y funcionalidad, y las restantes condiciones no definitorias ni de la edificabilidad urbanística ni del destino del suelo que sean exigibles, junto con las determinadas por la ordenación establecida por los planes, para la autorización de los correspondientes actos de construcción o edificación[416].
4. Las ordenanzas municipales procurarán introducir criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones contaminantes y arquitectura bioclimática. A los efectos de esto último, las ordenanzas municipales incluirán en su memoria justificativa un estudio de los condicionantes físicos y climáticos en el territorio municipal, como vientos dominantes, zonas de soleamiento o composición geológica, que servirán de fundamento para la introducción en su regulación de criterios de arquitectura biocli-

412 TRLSR 4.1.2º, RPU 66.1-2. LCCTE 21.1
413 RPU 66.3
414 DPI 6.2, STS 3172/2021 FJ1
415 LvSU DF2
416 LCCTE 8. Las ordenanzas complementarias no pueden modificar, complementar, desarrollar o reajustar los usos urbanísticos a los efectos de su implantación o prohibición. STSJ PV 195/2020 FJ7

ISBN: 978-84-7777-743-4

mática, como la orientación de los edificios, la relación entre espacio libre y altura del edificio, el aislamiento térmico o las condiciones de aireación de las edificaciones.

Artículo 76. Catálogos. Documentación[417].

1. Los catálogos inventarían e identifican los bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística, recogiendo sus características, precisando, en su caso, la categoría o calificación que les corresponde, de acuerdo con la legislación aplicable, y especificando el plan que contiene las determinaciones reguladoras de su protección.
2. Sin perjuicio de su independencia, los catálogos, pueden tramitarse y aprobarse simultáneamente con el plan general.
3. El contenido de los catálogos se formalizará como registro administrativo accesible, incluso por medios telemáticos, con información suficiente sobre la situación, características y régimen de protección de los bienes incluidos.

CAPÍTULO III
Cuantías y Estándares

Artículo 77. Límites a la edificabilidad urbanística[418].

1. En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado[419] cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas[420] con uso predominantemente residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas[421] no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 2,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales.
2. Cuando en operaciones de reforma y renovación urbana[422] el respeto de las características parcelarias y morfológicas y de los tipos edificatorios no permita razonablemente el cumplimiento de la edificabilidad urbanística máxima anteriormente indicada, se podrán prever excepcionalmente edificabilidades urbanísticas superiores, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y autorización del Consejo de Gobierno[423].
3. En cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas[424] no podrá superar la que resulte de la aplicación del índice de 1,30 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. Este índice quedará fijado en 1,10 en aquellos municipios de población[425] igual o inferior a 7000 habitantes y que no se encuentren incluidos en las áreas funcionales, definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio, que comprenden los municipios de Bilbao, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz.
4. Así mismo, en cada área de suelo urbano no consolidado, cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas[426], y en cada uno de los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial, la edificabilidad física mínima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas[427] no podrá ser inferior con carácter general a la que resulte de la aplicación del índice de 0,4 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo a la superficie del área o del sector, sin computar al efecto el suelo destinado a sistemas generales. No obstante, en supuestos en los que los desarrollos urbanísticos tengan por objeto superficies de suelo con una pendiente media igual o superior al 15%, este índice quedará fijado en 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. En los municipios no obligados a realizar reserva de suelo para vivienda protegida, conforme a esta ley[428], la edificabilidad física mínima no será inferior a la resultante de la aplicación del índice de 0,25 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.
5. En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado[429] y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector[430].
6. Con carácter excepcional, y cuando las circunstancias urbanísticas del municipio así lo exijan, el Consejo de Gobierno, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá autorizar el incremento de la edificabilidad urbanística máxima prevista en el apartado 3 de este artículo en una cuantía máxima del 10%, o la disminución de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el apartado 4 de este artículo en una cuantía máxima de un 20%[431].

417 DPI 6.2, STS 3172/2021 FJ1
418 DEU 3.
419 Se refiere a la subcategoría de suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización porque sólo en esta subcategoría caben las actuaciones Integradas (LvSU 138.1)
420 Respecto a la expresión «*área de suelo no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas*», véase nota al art. 80.2 LvSU
421 «*Edificabilidad física destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas*»= edificabilidad Urbanística (LvSU 35.3)
422 ¿Se refiere a las actuaciones de Reordenación o Renovación Urbana (LvSU 11.3.b.1.b)?
423 DEU 3.2.
424 «*Edificabilidad física destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas*»= edificabilidad Urbanística (LvSU 35.3)
425 El texto publicado dice «*municipios de población* **de población** *igual*»
426 Respecto a la expresión «*área de suelo no consolidado cuya ejecución se realice mediante actuaciones integradas*», véase nota al art. 80.2 LvSU
427 «*Edificabilidad física destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas*»= edificabilidad Urbanística (LvSU 35.3)
428 LvSU 82
429 Respecto a la expresión «*área de suelo no consolidado*», véase nota al art. 80.2 LvSU
430 DEU 3.1.
431 DEU 3.2.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 78. Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

1. La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana[432] deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente. Esta reserva no computará a los efectos de la letra a) del apartado 2 del artículo siguiente[433].
2. A los solos efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se establece la correlación de un habitante por 25 metros cuadrados de superficie construida destinada al uso de vivienda en suelo urbano y urbanizable. Esta equivalencia podrá ser revisada mediante normativa reglamentaria en función de la evolución de la estructura familiar y de las características medias de las viviendas.
3. La ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana[434] podrá reservar con destino a dotación residencial protegida[435] la propiedad superficiante de los terrenos calificados para viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, sin perjuicio de que el régimen de ocupación de dichas viviendas se pueda materializar bien en derecho de superficie bien en arrendamiento.

Artículo 79. Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano y urbanizable.

1. Reglamentariamente se definirán las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado[436].
2. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial deberá establecer, con el carácter de mínimas, las reservas de terrenos siguientes:
   a) Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas[437]. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.
   b) Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas[438] en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas[439]. Con carácter reglamentario se establecerán las características de dichos aparcamientos de las dotaciones públicas[440].
   c) Para equipamientos privados de la red de sistemas locales: un metro cuadrado de superficie de techo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas[441].
   d) Para vegetación: plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de cien metros cuadrados de construcción en suelo industrial o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística. Este estándar para vegetación será aplicable igualmente al suelo urbano.
3. La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.
4. La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales a que se refieren los dos números anteriores será la que se establezca reglamentariamente.
5. Queda prohibida toda dispensa, minoración o transferencia a otro sector o ámbito de actuación de los estándares previstos en este artículo.

Artículo 80. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública[442].

1. El planeamiento urbanístico municipal[443] determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública[444],

---

432 Debería omitirse «*de los planes generales de ordenación urbana*», véase la nota al título del art. 53 LvSU

433 DEU 6-12.

434 LvSU 54.2.f. Debería omitirse «*de los planes generales de ordenación urbana*», véase la nota al título del art. 53 LvSU

435 Véanse LvSU 54.2.f (sobre la red dotacional de sistemas Generales, determinación Estructural) 116.1 (inalienabilidad) 130 (régimen); los arts. 54.2.f y 130 LvSU se refieren a VPP.

436 LvSU 79.2.d, DEU 6-12, LvV 43.5 49.4. El art. 18.4 TRLSR permite que los instrumentos de planeamiento eximan de nuevas entregas de suelo en determinados supuestos, aunque no se refiere específicamente a los estándares.

437 «*Superficie de techo destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas*»= edificabilidad Urbanística (LvSU 35.3)

438 «*Superficie de techo destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas*»= edificabilidad Urbanística (LvSU 35.3)

439 STSJ PV 1363/2021 FJ9 sobre la imposibilidad de intercambiar sistemas locales y generales a efectos de cómputo.

440 DEU 13.e.

441 «*Superficie de techo destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas*»= edificabilidad Urbanística (LvSU 35.3). Como el equipamiento privado es edificabilidad urbanística, debería decir, un metro de cada 25 de edificabilidad urbanística o un metro por cada 25 de otros usos de edificabilidad urbanística.

442 Redacción establecida por la DF7 LvV, los cambios sobre la redacción precedente se señalan en cada pasaje. TRLSR 20.1.b DT1. Véase también el párrafo IX.18º del Preámbulo de la L3R (transcrito antes del articulado del TRLSR)

443 LvSU DT4.3-5

444 LvSU DA8 DA2.2

ISBN: 978-84-7777-743-4

que, como mínimo[445], atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en los apartados siguientes.

2. En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado[446] cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas[447] de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales , así como los proyectos de actuación, deberán calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, de las cuales –en cumplimiento del estándar de vivienda protegida de alquiler previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda– un mínimo del 10 % del incremento se destinará al alquiler[448] y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas de protección de régimen tasado[449], respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, de las cuales –en cumplimiento del estándar de vivienda protegida de alquiler previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda– un mínimo del 10 % del incremento se destinará al alquiler y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40 %, a viviendas de protección de régimen tasado

[450]3. En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales, así como los proyectos de actuación, deberán calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, de las cuales –en cumplimiento del estándar de vivienda protegida de alquiler previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda– un mínimo del 20% del incremento se destinará al alquiler[451] y el restante porcentaje hasta el 75%, a viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal.

No obstante, los instrumentos de ordenación pormenorizada o el proyecto de actuación podrán reducir, sin necesidad de modificación del plan general o del plan de sectorización, la vivienda calificada hasta el 60% del incremento de la edificabilidad urbanística residencial, atendiendo a la situación de la vivienda en el municipio y a la viabilidad económica de las actuaciones y bajo condicionados de ejecución inmediata. En este caso, se mantendrá el mínimo del 55% del referido incremento de edificabilidad con destino a la construcción de viviendas de protección social.[452]

En el caso de aplicarse el 10% de incremento de la edificabilidad urbanística que se permite en las actuaciones prioritarias[453], este incremento se destinará en su totalidad a la construcción de vivienda de protección pública, manteniendo el mínimo del 55% para la vivienda de protección social y el restante 45% para vivienda de protección tasada.

[454]4. La distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a las viviendas de protección pública a que se refieren los dos párrafos anteriores de este artículo debe materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial protegida que resulte en cada área, sector o unidad de ejecución, de forma que se contribuya a la cohesión social con la mezcla de usos diferentes, así como de regímenes protectores y modos legales de tenencia y disfrute distintos en las unidades edificatorias colectivas resultantes

5. El cumplimiento de la edificabilidad urbanística mínima de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública se realizará individualmente por cada sector, área o unidad de ejecución, salvo que el planeamiento general establezca en su revisión las determinaciones para cumplir de forma diferente los estándares fijados en esta ley, bien en el conjunto del suelo urbano no consolidado y urbanizable o bien entre ambas clases de suelo, o entre distintos sectores, áreas o unidades de ejecución.

---

445 LvOT 6 7

446 Se refiere a la subcategoría de suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización porque es el único en que caben las actuaciones Integradas (LvSU 138.1)

447 ORB: [Pasatiempos] Calificación obligatoria de VPP.

448 Lvmu25 DT2.

449 Redacción establecida por Lvmu25 2.10, que ha introducido los siguientes cambios:
- Se añade «*la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales*, **así como los proyectos de actuación,** *deberán*...», el verbo pasa a estar en plural porque los proyectos de actuación no contienen ordenación urbanística.
- Se introduce «*de las cuales –en cumplimiento del estándar de vivienda protegida de alquiler previsto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda– un mínimo del 10 % del incremento se destinará al alquiler*».
- Se sustituye «*...viviendas ~~tasadas~~* **de protección de régimen tasado**».

Anteriormente se habían adecuado al art. 21 LvV (DF7 LvV) las referencia a las «*... viviendas de protección* **oficial de régimen general y especial**,...» y «*... con destino a viviendas* **de protección oficial de régimen tasado La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava**».

450 El apartado 3º fue modificado por Lvmu25 2.11. La modficiación consistió: en el primer párrafo, en la referencia al Proyecto de Actuación, el estandar de vivienda protegida de alquiler y la mención a que las viviendas tasadas pueden ser "*de régimen autonómico o municipal*" (vease nota al pie anterior); los párrafos 2º y 3º son de nueva incorporación.

451 Lvmu25 DT2.

452 Lvmu25 DA1

453 LvSU 2.bis.1

454 Este apartado 4 fue incluido por la DF7 LvV.

ISBN: 978-84-7777-743-4

En este último supuesto será necesario que el departamento de la Administración autónoma competente en materia de vivienda autorice la opción elegida en el planeamiento para garantizar una calificación equilibrada de las reservas que evite los riesgos de la segregación socio espacial[455].

6. Reglamentariamente se determinará, en municipios obligados por esta ley a reservar suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la exención de dicha obligación de reserva para determinadas unidades de ejecución por razón del número de viviendas posibilitadas[456].
7. Además, y a instancia del ayuntamiento afectado, el departamento de la Administración autónoma del País Vasco competente en materia de vivienda, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá aprobar en expedientes de modificación el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencias de viviendas. En todo caso, será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea del mismo número de viviendas de protección pública[457].

Artículo 81. Estándares y cuantías mínimas de reservas para alojamientos *dotacionales*[458].

1. El planeamiento urbanístico de municipios con población igual o superior a 20 000 habitantes deberá calificar en ámbitos de uso predominantemente residencial con destino a alojamientos dotacionales[459] una superficie de suelo no inferior a 1,5 metros cuadrados por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento, o, en su caso, un porcentaje que dé lugar, al menos, a dos parcelas independientes.
2. La localización concreta de estos alojamientos dotacionales se realizará por la ordenación urbanística pormenorizada en desarrollo de las determinaciones establecidas por la ordenación estructural.
3. Los terrenos calificados, por aplicación de lo dispuesto en el apartado primero, para alojamientos dotacionales serán cedidos en un 75% a favor de la Administración autonómica y en un 25% a favor del ayuntamiento, salvo que éste decida reservarse un porcentaje mayor.

455 STSJ PV 1776/2014 FJ6. DEU 17.

456 DEU 16. La redacción original añadía «*posibilitadas*. **Las viviendas resultantes de dicha unidad de ejecución se deberán destinar a viviendas de régimen tasado municipal**» (DF7 LvV).

457 La redacción original decía «... *simultánea* **de un número de viviendas de protección pública proporcional a la diferencia de valores entre las viviendas libres de los ámbitos objeto de la transferencia**» (DF7 LvV). DEU 17.

458 LvV 23.6, DEU 5. Este estándar podría haber sido derogado por el art. 43.5 LvV en lo referente a las actuaicones reguladas en el mismo, aunque no parece que esta sea la finalidad del precepto. El original dice Alojamientos «**R**»otacionales, véase nota al título del art. 17 LvSU

459 LvSU 17 DA9

Artículo 82. Municipios con obligación de reserva para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública[460].

1. La obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecida en el artículo 80 se extiende con carácter general a los municipios de más de 3000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos continuos de suelo urbano que alberguen una población superior a 2000 habitantes.
2. A los efectos de lo establecido en este artículo, en los municipios de estructura concejil la cuantía de la población se calculará por cada núcleo de población y no por el valor agregado de la misma en el municipio.
3. Sin perjuicio de lo establecido en los dos números anteriores, el consejero o consejera competente en materia de vivienda podrá incluir singularmente, mediante orden dictada al efecto, a los municipios que se estimen necesarios por aconsejarlo así la ordenación territorial y la situación del mercado de la vivienda. La resolución correspondiente se aprobará previa audiencia, por el plazo de un mes, a la diputación foral y los municipios afectados.

Artículo 83. Mantenimiento de densidades y estándares.

Los terrenos que se clasifiquen como urbanos por ejecución del planeamiento quedan sujetos a la limitación de mantener en los ámbitos que se delimiten en futuras modificaciones de planeamiento[461], realizadas de forma independiente a los procesos de revisión de su planeamiento general, las edificabilidades urbanísticas mínimas y máximas así como las superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales establecidos para el suelo urbanizable, en los términos previstos en los artículos 105 y 146 de esta ley.

CAPÍTULO IV
Tramitación y Aprobación del Planeamiento y de los restantes Instrumentos de Ordenación Urbanística

SECCIÓN PRIMERA
Competencias y facultades comunes a la formación y aprobación del planeamiento urbanístico

Artículo 84. Formulación del planeamiento y de los instrumentos urbanísticos.

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

460 Esta clasificación de los municipios se utiliza también en LvSU 77.4 (edificabilidad mínima) 114 (consignación obligatoria del 10% del presupuesto para incremento del PMS)

461 LvSU 103, DEU 19

ISBN: 978-84-7777-743-4

gados 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[462].

2. Las administraciones medioambientales, en particular, deberán facilitar los elementos o condicionantes que deban tenerse en cuenta por el planeamiento.
3. Los órganos de las administraciones públicas competentes para formular[463] planes e instrumentos de ordenación y ejecución urbanística y sus correspondientes proyectos de urbanización y obras podrán efectuar en fincas particulares, con arreglo a la legislación de expropiación forzosa, las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan, instrumento o proyecto de que se trate[464].
4. En el acuerdo de formulación[465] del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión[466] del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana[467] en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Artículo 85. Suspensión del otorgamiento de licencias, aprobaciones y autorizaciones urbanísticas[468].

1. A los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de los planes urbanísticos, las administraciones competentes[469] para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año[470], del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, desde la adopción del acuerdo de formulación del avance y hasta el acuerdo de aprobación inicial. Esta suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada y, si estuviera vigente, será reemplazada con la suspensión que se acuerde tras la aprobación inicial.
2. El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión, por el plazo máximo de dos años en el caso de que el acuerdo se refiera a planes generales y de un año en todos los restantes casos, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos o para usos determinados en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Esta suspensión se extingue por el mero transcurso del plazo máximo para el que haya sido adoptada o, en su caso, con la publicación de la aprobación definitiva[471] del plan urbanístico correspondiente.
3. Para su eficacia, el acuerdo de suspensión a que se refieren los apartados 1 y 2 anteriores deberá ser publicado en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en su diario o diarios de mayor difusión.
4. 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.[472]
5. Las personas peticionarias de licencias o autorizaciones solicitadas en debida forma con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizadas del coste de los proyectos. No habrá derecho a la devolución del coste del proyecto cuando la petición no se ajuste a derecho por ser contraria a la normativa o a la ordenación territorial y urbanística vigentes a la fecha de la solicitud.
6. El derecho a exigir la devolución del coste del proyecto quedará en todo caso en suspenso hasta que, aprobado definitivamente el plan de que se trate, se demuestre la incompatibilidad de dicho proyecto con sus determinaciones.

Artículo 86. Estudios previos.

1. Las administraciones y las entidades públicas interesadas podrán elaborar y aprobar estudios de carácter previo a la redacción de los planes urbanísticos o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto, con la finalidad de identificar la necesidad o procedencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas, precisar su ámbito y características, identificar su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definir los instrumentos más adecuados para su ordenación o su proyección.
2. La aprobación de los estudios previos sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

Artículo 87. Avances de planeamiento urbanístico[473].

1. Las administraciones públicas competentes para formular los planes generales deberán elaborar avances[474] que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas

462 TRLSR 9.7
463 LvSU 90.1 93.1 94.1 95.1 97.1
464 TRLSR 9.7
465 LvSU 90.1
466 LvSU 93.4 95.2
467 LvSU 8 108-110
468 Dvmu08 34. El título y el contenio de este art. 85 responde a la redacción de la Ley 18/2023.
469 LvSU 97.2
470 STSJ PV 1706/2021 FJ5, distingue la suspensión potestativa, para ámbitos o usos determinados, de la automática del LvSU 85.3.
471 LvSU 89.5. Téngase en cuenta que la suspensión de licencias queda sin efecto con la aprobación definitiva a pesar de que el anterior planeamiento continúe en vigor hasta la publicación del nuevo (LvSU 89.6)
472 STSJ PV 505/2026 FJ4: la imposibilidad de aplicación del plazo de 5 años se predica de los casos en que exista identidad de ámbitos afectados y finalidad de la suspensión.
473 DPI 26.5 DA1
474 RPU 125

ISBN: 978-84-7777-743-4

generales de la ordenación a establecer y que sirvan de orientación para la redacción de dichos planes cuando se pretenda la primera elaboración del plan general o cuando se proyecte la revisión total o parcial de uno vigente. En supuestos de modificación la elaboración del avance será potestativa[475].

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*[476] con el contenido definido reglamentariamente.

Artículo 88. Efectos de la aprobación o, en su caso, resolución sobre el planeamiento urbanístico.

La aprobación de los planes urbanísticos o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento administrativo[477] producirá[478], de conformidad con su contenido:

a) La vinculación[479] 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[480] de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate.
c) La obligación de cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.
d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualquier medio de ejecución forzosa.
e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, a efectos expropiatorios[481], 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[482].

La declaración a que se refiere el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la que sea procedente en cada caso para las obras o los servicios públicos no urbanísticos de conformidad con la legislación sectorial que los regule.

Artículo 89. Publicación y vigencia.

1. La aprobación de los planes urbanísticos obligará a la administración pública que la haya realizado a dar publicidad[483] a su contenido, y cualquier persona tendrá derecho a consultar su documentación.
2. En las diputaciones forales existirá un registro administrativo del planeamiento urbanístico.
3. Los planes urbanísticos y sus modificaciones y revisiones se remitirán por los ayuntamientos para su depósito en el registro de la correspondiente diputación foral, con carácter previo a la publicación a que se refiere el número 5 del presente artículo. Las copias de los documentos de los planes urbanísticos expedidas por el registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.
4. Los registros a que se refieren los dos párrafos anteriores, que deberán estar establecidos en soporte informático y convencional, estarán conectados entre sí para formar el Registro Vasco de Planeamiento gestionado por el departamento competente en materia de ordenación del territorio. En todo caso, deberán organizarse de forma que tengan suficiente capacidad de gestión para garantizar la consulta por cualquier persona de la documentación integrante del planeamiento depositado.
5. Se publicará en el boletín oficial del territorio histórico el contenido íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva y, cuando menos, de las normas urbanísticas, y los acuerdos de suspensión de licencias y su levantamiento, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro a que se refieren los números anteriores, por disposición del órgano que los haya adoptado y para la producción por los correspondientes planes urbanísticos de los efectos previstos en el artículo anterior y para su entrada en vigor[484]. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará, además, en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente.
6. Las determinaciones de ordenación de los planes urbanísticos mantendrán su vigencia hasta el momento de la entrada en vigor de su revisión o modificación.

475 LvSU 104.c, Dvmu08 33 DPI 36.2
476 El «*estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental*» (*ECIA.d* 2.2) es la antigua denominación del actual Estudio Ambiental Estratégico (LEA 5.2.c 20). El art. 27.1 DPI pospone este Estudio a la aprobación inicial del PGOU. TRLSR 22.2.
477 Respecto a los recursos, TRLSR 64
478 LvSU 89.5
479 TRLSR 11.1 12.1 13.1 14.a 15.1, LvSU 18 20-26 28 32-34
480 Téngase en cuenta que la expresión «*fuera de ordenación*» podría haberse utilizado en sentido coloquial y no en sentido técnico estricto (LvSU 101.3.a), en cuyo caso comprendería todas las situaciones del art. 101 LvSU
481 TRLSR 42.2, LvSU 176.1
482 Téngase en cuenta la obligación de permitir la ocupación (TRLSR 16.3)
483 TRLSR 25
484 La entrada en vigor se produce a los 15 días de la publicación (LBRL 65.2 70.2).Respecto a las Modificaciones Puntales que tengan Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el art. 75 bis LvMA establece un procedimiento.

ISBN: 978-84-7777-743-4

SECCIÓN SEGUNDA
Tramitación y aprobación de planes generales y de planes de compatibilización y sectorización

Artículo 90. Formulación y tramitación del plan general[485].

1. La formulación del plan general corresponde al ayuntamiento[486]. Acordada su redacción, se solicitará de los órganos del Gobierno Vasco y de la diputación foral correspondiente[487] con competencias sobre protección civil, el medio ambiente[488], 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.[489]
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. [490]Una vez elaborado el avance[491], el ayuntamiento[492] acordará su exposición al público durante el plazo mínimo de dos meses, en el que se podrán presentar sugerencias y alternativas. La exposición pública será anunciada en el boletín del territorio histórico y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio. El avance se remitirá a los ayuntamientos colindantes para su conocimiento, y en el caso de los municipios alaveses también a las juntas administrativas de su término, para su conocimiento e informe, en relación con los aspectos básicos de la ordenación estructural propuesta.
4. [493]A la vista del resultado de la exposición y participación pública e institucional, se adoptarán por el ayuntamiento[494] 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*[495], se motivará expresamente la decisión adoptada[496].
5. [497] [498]El ayuntamiento aprobará inicialmente[499] el plan general, y lo someterá a información pública por medio de su publicación en el boletín del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, por el plazo de un mes a partir de la última publicación. Igualmente se notificará la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales[500], y en el caso de los ayuntamientos alaveses también a las juntas administrativas del municipio.
6. [501]El ayuntamiento[502], a la vista del resultado de la información pública, procederá a la aprobación provisional del plan general con las modificaciones que procedieran. No obstante, si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial[503] en la ordenación estructural

485 Ruid.d 37-ss
486 LvSU 102.5 142.2
487 TRLSR 22.3.
488 Esta solicitud de información no esta prevista en la LEA, la LvMA o el EvAm.d y no es la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental, puesto que ésta requiere remitir el «*borrador del plan o programa*» y «*un documento inicial estratégico*» (LEA 18) lo que no es viable cuando se acuerda el inicio de los trabajos («*acordada su redacción [del Plan General]*»).
489 Lvmu25 DA2.2. Véase la STS 2893/2014 sobre los informes sectoriales emitidos fuera de plazo
490 LvSU 109.2
491 LvSU 87.3 y nota al pie. DPI 27.5. Téngase en cuenta que no todas las modificaciones Estructurales requieren Avance (LvSU 104).
492 LvSU 142.2
493 DPI 26.7
494 LvSU 142.2
495 La denominación «*informe de la evaluación conjunta de impacto ambiental*» es ambigua por no existir en la normativa ambiental vigente cuando se promulgó la LvSU; el art. 2 ECIA.d definía dos Informes de evaluación conjunta de impacto ambiental, el Preliminar y el Definitivo. En cualquier caso, la expresión «*discrepen del contenido*» conduce a pensar que el legislador urbanístico estableció, no solo que el Avance debe contar con el Estudio ambiental (LvSU 87.3), sino que la Adopción de Criterios debe contar con el informe sustantivo del órgano ambiental, lo que se corresponde con el carácter "estratégico" de la evaluación, en línea con la concepción dominante en Europa sobre los planes y programas, y dado que la función del Avance es fijar "*los aspectos básicos de la ordenación estructural*" (LvSU 90.3). Por ello, la correcta transposición de la expresión "*informe de la evaluación conjunta de impacto ambiental*" sería "Declaración Ambiental Estratégica" cuya emisión se debería solicitar tras la resolución de las sugerencias sobre el Avance y de las alegaciones sobre el Estudio Ambiental Estratégico (LEA 23). Sin embargo, el art. 23.4 DPI dispone que la Adopción de Criterios, no solo no cuente con el Estudio Ambiental (LvSU 87.3), sino que carezca de la evaluación del órgano ambiental, porque pueden adoptarse los criterios unicamente con el Documento de Alcance, que obvia el pronunciamiento sobre el fondo.
496 Téngase en cuenta que los arts. 5.2.d y 25 LEA atribuyen a la Declaración Ambiental Estratégica carácter determinante así como que la resolución de discrepancias entre el Ayuntamiento y el órgano ambiental corresponde a la Cotpv (LvSU 91.2). Sobre el carácter *determinante*, véase la nota al pie al art. 25.2 LEA. Sobre la resolción de discrepancias, tenga en cuenta LvMA 74.1.
497 Apéndice A. Téngase en cuenta el informe del Consejo Social de la Ciudad (LBRL 131), STSJ PV 2410/2011 FJ4
Véase la STS 2893/2014 sobre los informes sectoriales emitidos fuera de plazo
498 DPI 27 DA2
499 LBRL 22.2.c. LvSU 142.2
500 Apéndice A. En caso de Modificación sujeta a evaluación ambiental simplificada, LvMA 75 bis.3
501 DPI 28 DA3
502 LvSU 142.2
503 STSJPV 348/2020 FJ6.1, se equipara expresamente que las alteraciones de las determinaciones de ordenación pormenorizada no constituyen cambios sustanciales. STS 2024/2026 FJ5: El cambio sustancial ha de ser valorado en relación con el conjunto de la disposición en la que se enmarca, cuando existen

ISBN: 978-84-7777-743-4

inicialmente prevista, el ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo período de información pública previo a la aprobación provisional.

7. En el caso de Álava, el ayuntamiento dará cuenta del acuerdo de aprobación provisional, con remisión completa del contenido de dicho acuerdo, a las juntas administrativas del municipio.

Artículo 91. Aprobación definitiva del plan general.

1. La competencia para la aprobación definitiva[504] de los planes generales corresponde a los ayuntamientos[505] en los municipios con población superior a 7000 habitantes[506], y a las diputaciones forales en los demás supuestos, en ambos casos previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco[507].
2. El plan general, una vez aprobado provisionalmente por el ayuntamiento, se remitirá por este a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco[508]. La comisión emitirá informe, que será vinculante[509] en lo referente a la acomodación del plan general a los instrumentos de ordenación territorial[510] y a todos aquellos aspectos sectoriales que, con arreglo a la normativa aplicable y a proyectos de carácter supramunicipal aprobados, resulten de la competencia de la Administración estatal, autonómica o foral, incluido el informe de evaluación conjunta de impacto ambiental[511].
3. Transcurridos tres meses a partir de su recepción por la comisión sin emitir el informe, se podrá proseguir el trámite. En ningún caso se podrá aprobar definitivamente un plan general sin la emisión del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco o sin el transcurso del plazo para su emisión, y los planes generales aprobados sin respetar este precepto serán nulos de pleno derecho. No obstante, el informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta en la aprobación definitiva[512].
4. Realizadas las modificaciones oportunas[513], el ayuntamiento[514] aprobará definitivamente el plan general o, en su caso, remitirá el expediente al órgano foral para su aprobación definitiva en el plazo de tres meses.[515]
5. El ayuntamiento[516] o la diputación foral, según corresponda, podrán aprobar definitivamente el plan, suspender su aprobación definitiva, o desestimarla motivadamente. La desestimación podrá ser parcial en las condiciones establecidas en este artículo.
6. La aprobación definitiva del plan podrá ser parcial si las objeciones del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio afectan a zonas o a determinaciones concretas que no impiden una aplicación coherente del resto del plan.
7. La desestimación o la suspensión habrán de ser motivadas[517] bien en razones de estricta legalidad, con indicación expresa de los preceptos infringidos, bien en afectación a intereses supramunicipales, con expresión de los mismos. Cuando la competencia sea de las diputaciones forales, será nula de pleno derecho la denegación o suspensión que se base exclusivamente en aspectos o materias de interés estrictamente municipal.
8. No obstante lo previsto en el primer apartado de este artículo, la diputación foral podrá delegar[518] la competencia de aprobación definitiva de planes generales a los municipios de población igual o inferior a 7000 habitantes o entidades públicas supramunicipales de los que aquellas sean miembros, siempre que unos y otros dispongan de servicios técnicos suficientes[519] para tal cometido y acepten la delegación.

Artículo 92. Formulación, tramitación y aprobación del plan de compatibilización.[520]

1. Cuando un plan de ordenación urbanística afecte territorialmente a más de un municipio, la formulación y tramitación podrá corresponder a una sola de las entidades locales afectadas, en los términos del acuerdo, en su caso, alcanzado entre las mismas.
2. En defecto de acuerdo, el órgano foral si afectase a un solo territorio histórico, o el autonómico si afectase a más de uno, concederá un plazo de dos meses para alcanzarlo. Transcurrido dicho plazo sin que se produzca,

instituciones o figuras con autonomía jurídica y funcional respecto del conjunto del proyecto, el carácter sustancial de los cambios introducidos debe ser valorado en el contexto de esa regulación autónoma.

504 LBRL 22.2.c
505 LvSU 142.2
506 DPI 26.1 29.1
507 LvOT 24
508 DPI 28.2
509 LvSU DA1.3
510 En relación con esta función de control de legalidad, véase la doctrina de STC 149/1991 (BOE 29/07/1991)
511 La Declaración Ambiental Estratégica se denominó antiguamente «*informe [definitivo] de impacto ambiental*» (ECIA.d 2.4). La atribución de carácter vinculante al informe de la Cotpv respecto a la integración de la Declaración Ambiental Estratégica se corresponde con la función dirimente prevista en el art. 12 LEA y LEA EM.II.16; en el caso de que surgieran discrepancias entre el Ayuntamiento y el órgano ambiental, sería necesario un nuevo informe de la Cotpv sobre estas discrepancias. Estas funciones de resolver tanto sobre la acomodación del PGOU a la Declaración Ambiental Estratégica como sobre las eventuales discrepancias, puede quedar en entredicho por la asignación de carácter vinculante al criterio de la autoridad ambiental (LvMA 74.1 75.1) que vendría a desfigurar tanto el papel de la Cotpv como la arquitectura de la Evaluación Ambiental Estratégica de la legislación básica (LEA 12 25.1).
512 Parece que el transcurso del plazo sin informe no equivale al informe favorable y vinculante, sino que priva al informe de la Cotpv del carácter vinculante. Véase la STS 2893/2014
513 LEA 26. F.
514 LvSU 142.2
515 LvSU DA1.3 DPI 37.1
516 LvSU 142.2
517 Téngase en cuenta LvSU 90.2
518 LRJSP 8-ss
519 LBRL 31.2.a 36.2.a-b, TRRL 30.3 30.6, LvSU 6.1
520 LEA Anx.I Anx.II, Ruid.d 37-ss. Dvmu08 14.1. DPI 30.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

se formulará, tramitará y aprobará por parte de la administración foral o autonómica, según corresponda, un plan de compatibilización en cuya tramitación se deberá dar audiencia a las entidades locales implicadas.

3. El anuncio de exposición al público de la aprobación inicial y la publicación de su aprobación definitiva se realizará en los boletines y en el diario o diarios de mayor circulación de los territorios históricos afectados.
4. El plan de compatibilización, en la medida en que afecta a determinaciones de ordenación estructural, se someterá al informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.[521]

Artículo 93. Autorización previa a la formulación del plan de sectorización[522].

1. Los interesados[523] en la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado previsto en el plan general, previamente a la formulación del preceptivo plan de sectorización regulado en esta ley, habrán de dirigirse por escrito a la Administración municipal en solicitud de que se autorice, de manera expresa, la iniciativa de formulación del mencionado plan.
2. Al escrito de solicitud señalado en el apartado anterior los interesados habrán de acompañar la documentación técnica precisa en la que se describa, motive y justifique, con el suficiente detalle, la viabilidad urbanística, técnica, económica, ambiental y jurídica de la iniciativa de sectorización pretendida, en atención a la totalidad de las determinaciones previstas en esta ley como contenido de los planes de sectorización.
3. Recibida la solicitud, el ayuntamiento resolverá sobre si la misma reúne las condiciones legales mínimas indispensables para su toma en consideración, y en caso afirmativo se someterá a información pública por un plazo de un mes a efectos de la formulación de las alegaciones escritas que se consideren oportunas. Por el contrario, si la documentación formulada careciera de la acreditación de los requisitos de viabilidad exigidos, procederá el ofrecimiento, en su caso, de un plazo de veinte días hábiles para su subsanación, con advertencia del archivo de las actuaciones sin más trámite.
4. Una vez cumplimentado el trámite de información pública previsto en el párrafo que antecede, el ayuntamiento resolverá tomar en consideración la iniciativa autorizando al solicitante para la formulación del plan de sectorización, o desestimarla motivadamente, lo que habrá de ser notificado en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo.[524]
5. El expediente de autorización habrá de ser definitivamente resuelto y notificado en el plazo máximo de tres meses desde la fecha en que se produjo la solicitud, salvo interrupciones debidas a la subsanación de defectos, cuya duración se adicionará, en su caso, al mencionado plazo de tres meses. Transcurrido el plazo sin comunicarse resolución alguna, se entenderá autorizada la iniciativa en los términos solicitados.

Artículo 94. Formulación y tramitación del plan de sectorización[525].

1. Los planes de sectorización podrán ser formulados de oficio por la Administración municipal[526], 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[527], se formularán y tramitarán conforme al mismo procedimiento previsto para los planes generales[528].

Sección tercera
Tramitación y aprobación de planes parciales y especiales

Artículo 94 bis. Procedimiento abreviado para los proyectos de actuación prioritaria[529].

1. Cuando el promotor o promotora del procedimiento no sea el ayuntamiento[530], se iniciará mediante solicitud del promotor o promotora de la actuación con un anteproyecto de actuación[531].
2. El ayuntamiento, previo informe de los concejos afectados, establecerá los criterios directivos para redactar el proyecto básico de actuación[532], ampliar la relación de informes y autorizaciones sectoriales o denegar la tramitación. Dicha resolución se adoptará en el plazo de un mes.
3. Notificado el acuerdo municipal o transcurrido el plazo para su emisión, el promotor o promotora presentará en el plazo de dos meses la versión inicial del proyecto básí-

521 Teniendo en cuenta que el PC sólo puede contener ordenación estructural (STSJ PV 4564/2009 FJ6),la aprobación debe seguir los trámites del PGOU, con las peculiaridades señaladas en este artículo. Si el PGOU tuviera Evaluación Ambiental Estratégica, el art. 75 bis LvMA establece un procedimiento.

522 DPI 30.3, LvMA Anx.II.A

523 La LvSU se refiere únicamente a los propietarios (LvSU 22.1.a.4); en el mismo sentido el art. 13.2.a TRLSR

524 LvSU 142.2

525 Ruid.d 37-ss. DPI 30.3.

526 LvSU 142.2

527 Véase el art. 53.3.a LvSU que establece criterios para la elaboración del PS como si esta fuera una figura subordinada al PGOU.

528 Cuando el Plan de Sectorización este sometido a Evaluación Ambiental Simplificada, Lvmu08 75 bis.

529 Artículo añadido por Lvmu25 2.12. LvSU 2.bis.3. El Proyecto de Actuación no es, obviamente, un plan parcial ni un plan especial, ni siquiera un instrumento de ordenación sino un proyecto, tal como indican su denominación, su definición -LvSU 2.bis.5- así como el caracter un´ovco de sus determinaciones y que se consuma con su ejecución, por lo que su ubicación en esta sección tercera debe entenderse como una llamada de atención al aplicador de que su aprobación determina la innecesariedad de tramitación de los planes de ordenación pormenorizada, tal como de forma indubitada expresa el art. 135.2º LvSU.

530 Téngase en cuenta que LvSU 94.bis.3 tambien exime de la necesidad de presentación del anteproyecto a la administración y a las entidades del sector público.

531 LvSU 2.bis.2.

532 LvSU 2.bis.4

ISBN: 978-84-7777-743-4

co de actuación[533] y, en su caso, solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental[534]. Cuando el promotor o promotora del procedimiento sea la administración, una entidad del sector público institucional o el ayuntamiento, podrá iniciarse con el proyecto básico de actuación.

El ayuntamiento podrá requerir para la subsanación en el plazo de un mes.

Se seguirá el procedimiento simplificado de evaluación ambiental, sin perjuicio de la posibilidad de que el informe de impacto ambiental aprecie circunstancias excepcionales que evidencien riesgos significativos sobre el medio ambiente.

Una vez transcurrido el plazo para el requerimiento de subsanaciones o, en su caso, efectuadas estas, el ayuntamiento abrirá un periodo de información pública, consulta a las administraciones públicas afectadas –junto con la solicitud de los correspondientes informes y autorizaciones– y audiencia de los interesados o interesadas por un plazo de veinte días mediante publicación en el boletín oficial y en un diario de máxima difusión en el territorio histórico y notificación personal a los propietarios o propietarias y titulares de derechos afectados.

En lo que se refiere a las competencias del Gobierno Vasco y de las diputaciones forales, tanto la solicitud como el informe serán únicos por cada una de estas instituciones.[535]

4. Una vez concluido el periodo de información pública, el promotor o promotora elaborará una versión refundida del proyecto básico de actuación, teniendo en cuenta la evaluación de impacto ambiental, en su caso, y los resultados de las consultas e informes sectoriales, y solicitará su aprobación en el plazo máximo de un mes.
5. El ayuntamiento[536] resolverá sobre la aprobación del proyecto básico de actuación en el plazo de dos meses. La resolución sobre su aprobación podrá rectificar el proyecto básico de actuación en los extremos en que considere oportuno o denegar la aprobación. La falta de resolución expresa en dicho plazo tendrá sentido positivo.

   En caso de denegación de la aprobación, la resolución reconocerá la indemnización de la iniciativa[537], salvo que la denegación se base en la vulneración de determinaciones normativas sustantivas que fueran insubsanables. Dicha indemnización podrá incluirse entre las cargas de urbanización de la actuación cuando esta se desarrolle.
6. El promotor o promotora presentará ante la administración actuante el proyecto ejecutivo de actuación[538] en el plazo de dos meses desde la notificación de la aprobación del proyecto básico de actuación.

   El ayuntamiento resolverá sobre la aprobación del proyecto ejecutivo de actuación en el plazo de un mes, estableciendo las enmiendas que procedan. La falta de resolución en plazo tendrá sentido positivo.
7. La modificación posterior del proyecto de urbanización y la rectificación del proyecto de reparcelación requerirá la justificación adicional del cumplimiento de los objetivos del proyecto ejecutivo de actuación prioritaria y no requerirá la tramitación de este procedimiento, y bastará con lo que resulte de aplicación de los procedimientos ordinarios para la modificación de cada uno de estos proyectos.
8. El promotor o promotora[539] contratará las obras de urbanización ateniéndose en todo caso a los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública.
9. Las actuaciones susceptibles de desarrollarse por el procedimiento regulado en este artículo iniciadas siguiendo los trámites previstos en los artículos siguientes de esta ley podrán acogerse a este procedimiento en cualquier momento de la tramitación, obviando los contenidos que resulten innecesarios.

Artículo 95. Tramitación de los planes parciales[540].

1. La formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos[541], y puede realizarla también cualquier otra persona física o jurídica[542].
2. [543]El ayuntamiento acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial del plan parcial[544]. Una vez aprobado inicialmente lo someterá a información pública[545], con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días[546] a partir de la última publicación[547]. Si se trata de un municipio del territorio histórico de Álava, notificará el acuerdo de aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejil será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva.
3. A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva[548] con las modificaciones

533 LvSU.2.bis.4
534 LEA 33-ss
535 Lvmu25 DA2.
536 Lvmu25 6.
537 TRSLR 39.1.
538 LvSU 2.bis.5.
539 LvSU 2.bis.6
540 LvSU 97 bis, LvMA 75 bis (Plan Parcial con Evaluación Ambiental Simplificada), Ruid.d 37-ss, DPI 31 35.2
541 LPuertos 56.
542 LvSU 22.1.a.3 142.2, TRLSR 13.2.b
543 Con anterioridad a la aprobación inicial debe seguirse la Evaluación Ambiental Estratégica en el caso de planes incluidos en LEA 6 Anx.I Anx.II o LvMA Anx.II.B y, "*preferentemente en las fases iniciales*" (LvSC 31.4.1º), Declaración de calidad de suelo, caso de que fuera necesaria (LvSC 23-25). Véase la nota al art. 90.5 LvSU sobre informes sectoriales
544 DPI 37.4
545 Notificaciones personales: LPAC 40 (interesados), LvSU DA2.3.a (desalojables)
546 En caso de que el plan estuviera sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica, el periodo mínimo de exposición del Estudio Ambiental Estratégico sería de 45 días (LEA 21.2, LvMA 73).
547 TRLSR 25.7 22.3
548 En caso de que el plan estuviera sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica, debería solicitarse la Declaración Ambiental Estratégica tras la resolución de las alegaciones adjuntando

ISBN: 978-84-7777-743-4

que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan parcial, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública.

4. El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial[549]. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, en el supuesto de que dicho plan parcial hubiera sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado[550].
5. En el caso de municipios con población igual o inferior a 3000 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[551]. En el caso de municipios con población superior a 3000 habitantes, la segunda aprobación municipal tendrá el carácter de aprobación definitiva.[552]
6. Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores de este artículo, la diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3000 habitantes o en entidades públicas supramunicipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación. Igualmente, los ayuntamientos de municipios de más de 3000 habitantes podrán delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en entidades públicas supramunicipales con competencias estatutarias para ello, o en la diputación foral, siempre que acepten la delegación.

Artículo 96. Aprobación definitiva del plan parcial[553].

1. La aprobación definitiva del plan parcial podrá ser denegada por[554] ser contrario a las determinaciones de la presente ley, de los instrumentos de ordenación del territorio o *del plan general*[555], o a las disposiciones de la legislación sectorial[556], o por incumplimiento de exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas por el ordenamiento jurídico.
2. En todo caso, será de aplicación a los planes parciales lo establecido en los párrafos 5, 6 y 7 del artículo 91.
3. El acuerdo de aprobación definitiva podrá condicionarse a la inclusión de modificaciones en las determinaciones del plan parcial, siempre que no afecten sustancialmente a su contenido, y condicionar su publicación a la presentación del texto refundido que las recoja. En caso contrario, se denegará su aprobación.
4. La aprobación definitiva se producirá, en el caso de municipios con población igual o inferior a 3000 habitantes[557], en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. En el supuesto de no haber recaído la aprobación definitiva en dicho plazo, el ayuntamiento o el promotor podrá entenderla desestimada[558].

Artículo 97. Tramitación y aprobación de planes especiales[559].

1. Los planes especiales se formularán, tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto para los planes parciales[560]. Cuando se trate de planes especiales de protección y conservación que afecten al suelo no urbanizable o al urbanizable no sectorizado[561], una vez aprobados inicialmente[562] se remitirán al órgano medioambiental de la diputación foral, o del Gobierno Vasco cuando afecten a más de un territorio histórico, para la emisión del informe preliminar de evaluación conjunta de impacto ambiental[563], que deberá ser emitido en el plazo de dos meses[564], transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite y continuar el procedimiento[565] de acuerdo con lo anteriormente indicado. Los planes especiales de ordenación urbana regulados en esta ley no requieren de informe de evaluación conjunta de impacto ambiental.[566]
2. Los planes especiales formulados en virtud de competencia sectorial que corresponda a algún departamento del Gobierno Vasco o de la Administración foral serán formulados, tramitados y aprobados por el órgano del Gobierno Vasco o de la Administración foral competente al efecto, de conformidad con las reglas establecidas en el apartado anterior. Una vez producida su aprobación inicial, deberán ser sometidos a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y de los ayuntamientos y concejos afectados, que deberá ser evacuado

la Propuesta Final del Plan (LEA 24) y la aprobación provisional o definitiva habrá de tener en cuenta lo dispuesto en el art. 25.2 LEA; DPI 31.5.c. En caso de que fuera preceptiva la Declaración de calidad del suelo (LvSC 23-25), debería obtenerse antes de la aprobación definitiva, salvo supuestos excepcionales (LvSC 31.4).
En cuanto a los informes preceptivos, véase el Apéndice A.

549 DPI 37.4
550 TRLSR 25.5
551 DPI 37.3
552 La EAE obliga a una aprobación tras la resolución de alegaciones que se remite al órgano ambiental para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica (LEA 24, DPI 31.5.c)
553 DPI 35.2
554 Téngase en cuenta además: LvSU 95.2 (suspensión)
555 Debe decir «*territorio o* de la ordenación estructural», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU
556 Apéndice A
557 DPI 31.6
558 TRLSR 25.5 DPI 37.3
559 Ténganse en cuenta Ruid.d 37-ss y LPuertos 56. DPI 35.2
560 LvSU 95.1, TRLSR 24.1 y LvMA 75 bis (Plan Especial con Evaluación Ambiental Simplificada)
561 En cuanto a la sujeción a Evaluación Ambiental Estratégica, véase nota al inciso final de este apartado.
562 Véase la primera nota a pie de página al art. 95.2 LvSU
563 Documento de Alcance (LEA 18-19)
564 LEA 17.2
565 Téngase en cuenta lo dispuesto en el art. 19.1 LEA
566 LEA 6 Anx.I Anx.II, LvMA Anx.II.B, que regulan los planes sujetos a Evaluación Ambiental Estratégica; la redacción de este artículo es coherente con la redacción original de la LvMA.98 y con el derogado ECIA.d, salvo la denominación que es ambigua (véase nota al pie al art. 90.4 LvSU.

ISBN: 978-84-7777-743-4

en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite.

3. Los planes especiales de rehabilitación y los planes especiales de protección y conservación de conjuntos monumentales o inmuebles calificados deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que será emitido en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite. El informe del Departamento de Cultura tendrá carácter vinculante[567] en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.
4. Los planes especiales regulados en esta ley que afecten a suelo no urbanizable se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 97.bis. Tramitación de proyectos sobre suelos de alto valor agrológico[568].

1. Cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria[569]. A la vista de éste, la Comisión de Ordenación del Territorio emitirá informe final que será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.

Sección cuarta
Tramitación y aprobación de otros instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 98. Tramitación y aprobación de estudios de detalle[570].

1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos[571] competentes en el plazo máximo de tres meses.
2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del mismo.
3. Corresponderá al ayuntamiento[572] la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado[573].

Artículo 99. Tramitación y aprobación de ordenanzas municipales de urbanización y edificación[574].

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[575] y se tramitarán y aprobarán por el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales[576]. Igualmente podrán ser tramitadas y aprobadas de forma conjunta con el resto de la documentación del plan general, en cuyo caso se entenderán posteriormente sujetas al procedimiento de la normativa de régimen local.

Artículo 100. Tramitación y aprobación de catálogos[577].

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[578].
2. La aprobación y entrada en vigor de los planes que contengan medidas de protección relativas a los bienes catalogados determinará la necesidad de la actualización de este documento.

Sección quinta
Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento

Artículo 101. Régimen jurídico de las edificaciones, construcciones y usos disconformes con el planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico determinará los edificios, construcciones, instalaciones y usos que fueran disconformes con la ordenación urbanística establecida.
2. El planeamiento urbanístico deberá distinguir entre las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles[579]. En todo caso, se calificarán como totalmente incompatibles con la nueva or-

567 LvV 44.5.
568 Artículo añadido por LvAgraria (vigente desde 01/01/2009)
569 STSJPV 348/2020 FJ9, la omisión del informe sobre suelos de alto valor agrológico por parte de la Diputación Foral correspondiente (art. 16.2 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria) implica la nulidad de pleno derecho del instrumento, siendo extensible a los planes de ordenación estructural en la fase preparatoria de su avance.
570 DPI 33.1. STSJ PV 1111/2022 FJ4, la denegación de la aprobación de un ED requiere una motivación razonada suficiente (revoca la denegación y aprueba el ED).
571 LvSU 142.2
572 LvSU 142.2. En cuanto a los informes preceptivos, véase la primera nota al art. L90.5 LvSU.
573 TRLSR 25.5 DPI 37.5
574 DPI 33.2. En cuanto a los informes preceptivos, véase la primera nota al art. L90.5 LvSU.
575 LvSU 142.2
576 LILe 69.
577 DPI 33.3. En cuanto a los informes preceptivos, véase la primera nota al art. L90.5 LvSU.
578 LvPatrC 21: De los bienes culturales de protección básica.
579 Distinción carente de efectos.

ISBN: 978-84-7777-743-4

denación las instalaciones, construcciones, edificaciones y usos que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

3. El planeamiento urbanístico, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, señalará la sujeción de los edificios, construcciones y usos a que se refiere el apartado 1 a alguna de las siguientes categorías:
   a) Fuera de ordenación: los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado[580], por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas[581], integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en esta ley[582].
   b) Disconformes con el planeamiento urbanístico: los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.
   c) Preexistentes[583] en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.
4. El planeamiento urbanístico incluirá dentro de sus determinaciones los actos y usos autorizables y prohibidos respecto a estas edificaciones y construcciones, especialmente en materia de rehabilitación, en atención a su compatibilidad con la ordenación urbanística y a las previsiones de actuación sobre los mismos.
5. No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido en esta ley[584].
6. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de 15 años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

580 LvSU 185 186.4
581 No se incluyen las actuaciones de dotación. Esto puede deberse a estar incluidas en el concepto "aisladas" o a que no sea obligatoria su ejecución (véase la primera nota a LvSU 25.2).
582 LvSU 31.4 224.4
583 LvSU 36.2
584 LvSU 201. STS 170/2024 FJ3, una vez caducada la facultad de restablecimiento de la legalidad, la realización de nuevas obras ilegales no implican la renuncia a la situación ganada, sin perjuicio de que quepa la adopción de medidas sobre las nuevas obras.

Sección sexta
Modificación y revisión del planeamiento

Artículo 102. Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia.

1. La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales, precisa su revisión. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural.
2. La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el plan o de sus determinaciones, que forme un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.[585]
3. Los planes urbanísticos se revisarán en todo caso en los plazos que en ellos se establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias previstos por ellos a tal efecto o lo requieran los instrumentos de ordenación del territorio cuyas determinaciones fueran vinculantes.
4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación[586] de los planes urbanísticos a los instrumentos de ordenación del territorio, el órgano foral del territorio histórico, a iniciativa propia o a requerimiento de la consejera o consejero competente en materia de ordenación del territorio de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y con audiencia del ayuntamiento afectado, podrá disponer la revisión del plan general o de otros planes urbanísticos concretos, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de las medidas pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria.
5. El mero transcurso de los plazos fijados sin que se hayan llegado a incoar los correspondientes procedimientos habilitará al órgano foral del territorio histórico para proceder a la elaboración técnica de la revisión omitida, en sustitución del ayuntamiento correspondiente, previo requerimiento y audiencia a este último.

Artículo 103. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.

1. Toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos no comprendida en el artículo anterior requerirá su modificación.
2. El *plan general deberá*[587] identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no corresponden a la función legal que dicho plan tiene asignado en esta ley, sino a la del planeamiento de ordenación pormenorizada.[588]
3. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos *del contenido del plan general*[589] tendrá en cuen-

585 Dvmu08 33
586 LvOT 9.1 15.2 17.4
587 Debe decir «*general* y el plan de sectorización *deberán*», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU
588 STSJ PV 2410/2011 FJ9
589 Debe decir «*elementos* de la ordenación estructural *tendrá*», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU

ISBN: 978-84-7777-743-4

ta dicha distinción, y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 58.

4. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento[590]. No obstante, cuando se refieran a determinaciones o elementos propios del plan general no podrá tramitarse modificación alguna una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, siempre que no se hubiere acordado el inicio de los trabajos de la misma.
5. Será aplicable a las modificaciones lo dispuesto en los apartados 4 y 5 del artículo anterior.

Artículo 104. Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos.

La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla[591]:

a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el *plan general*[592].
b) Las mejoras y modificaciones que el plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante estudio de detalle.
c) Las modificaciones del *planeamiento general*[593], en las que la tramitación del avance será optativa[594].
d) La modificación que el plan de sectorización o el plan de compatibilización realicen, en la ordenación estructural establecida en el plan general.

Artículo 105. Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos[595].

1. Toda revisión o modificación de la ordenación establecida por un plan urbanístico que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, distintos de los de las dotaciones públicas, de algún terreno, acuerde la desafección del suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a los usos previstos en el artículo 16, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas, con los siguientes objetivos y reglas:
   a) Justificar que se mantiene la debida calidad urbana en cuanto a dotaciones y suelos protegidos.[596]
   b) Considerar las necesidades y las posibilidades de acceso real en el municipio a los usos establecidos como protegidos por la calificación, todo ello conforme a los instrumentos de ordenación territorial.
   c) En todo caso, garantizar la mejor realización posible de los estándares legales mínimos de la ordenación.
2. Toda modificación de *los planes generales*[597] que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda[598] requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres y a alojamientos dotacionales[599], en la proporción mínima establecida en los artículos 78 y 81[600].
3. En particular, *el planeamiento general*[601] que se modifica deberá disponer en el propio ámbito de la modificación de una dotación suficiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto en el apartado anterior. Si no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, se deberá completar la dotación citada ampliando los ámbitos ya calificados por *el plan general*[602] como sistema general de espacios libres o configurando nuevos ámbitos con esa calificación y una superficie adecuada, cuya cuantía, al menos, compense el déficit existente.
4. Adicionalmente, la modificación deberá garantizar también un adecuado nivel dotacional de sistema local de espacios libres en el propio ámbito de la actuación aportando a este fin una dotación superficial mínima de 5 metros cuadrados por cada habitante, según la regla establecida en el artículo 78. En suelo urbano, cuando el cumplimiento de la condición establecida en este párrafo no fuese materialmente posible o no resultase adecuado para la ordenación prevista, podrá ser admitido el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta si la modificación se sitúa en un área con una dotación local de espacios libres excedentaria de modo que pueda compensar íntegramente el déficit dotacional generado por el nuevo desarrollo.
5. Las modificaciones de planeamiento que incrementen la edificabilidad urbanística de uso residencial podrán justificar en la memoria la suficiencia de las reservas de suelo preexistentes en el planeamiento anterior con des-

590 STSJ PV 1051/2011 FJ3 y 3902/2013 FJ7
591 LvSU 56.1.b 56.1.e 56.1.f 73 145 194.3.2°.
592 Debe decir «*plan general* y, en su caso, en el plan de sectorización.», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU
593 Debe decir «*modificaciones* de la ordenación estructural», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU
594 STSJ PV 2410/2011 FJ3. Las modificaciones menores o de reducida extensión unicamente requieren EAE simplificada (LEA 6.2)
595 TRLSR 47, LBRL 70 ter, DEU 18 19.
596 STSJ PV 2907/2013 FJ3.
597 Debe decir «*modificación de* la ordenación estructural», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU.
598 Téngase en cuenta que los cambios de uso, que no comportan incremento de edificabilidad urbanística y que, por tanto, pueden operarse mediante instrumento pormenorizado, no están sujetos a este precepto aunque comporten incremento de edificabilidad residencial (?)
599 LvSU 105.5
600 DEU 19. STS 156/2013 FJ13
601 Debe decir «*particular,* la ordenación estructural», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU
602 Debe decir «*calificados por* la ordenación estructural», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU

ISBN: 978-84-7777-743-4

tino a alojamientos dotacionales en la proporción mínima exigida en el artículo 81.

6. Las modificaciones de los planes de ordenación urbanística mantendrán el uso dotacional público de las parcelas y solares cuyo destino precedente haya sido ya este, salvo que, previo informe de la administración competente por razón de la materia para la implantación del uso de que se trate, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin. En tal caso, las citadas parcelas y solares podrán ser destinados a otros usos dotacionales públicos, incluyendo el uso para alojamientos dotacionales, vivienda protegida u otros usos lucrativos. En los supuestos en los que el destino sea vivienda protegida u otros usos lucrativos, las modificaciones de los planes contemplarán las medidas compensatorias que reglamentariamente se establezcan.
7. Para la aprobación definitiva de las modificaciones de los planes de ordenación que afecten a los suelos destinados a zonas verdes y espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal se precisará, además de las medidas compensatorias antes establecidas, la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco[603], que será inexcusable para la resolución expresa del procedimiento. El plazo máximo para la aprobación definitiva de la modificación quedará suspendido desde el requerimiento de la autorización hasta su adopción. Transcurridos tres meses desde la suspensión sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse desestimada la aprobación definitiva[604].
8. La revisión total o parcial del planeamiento estará sujeta exclusivamente a las limitaciones establecidas en el apartado 1 de este artículo.

Artículo 106. Límite específico en caso de actuaciones declaradas ilegales por sentencia judicial.

1. Cuando una modificación o revisión de planeamiento venga a legalizar actuaciones clandestinas[605] declaradas incompatibles con la ordenación urbanística en vigor por resolución o sentencia firme, exigirá pronunciamiento previo favorable del Consejo de Gobierno, que será inexcusable para la resolución expresa del procedimiento, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio. El plazo máximo para la aprobación definitiva de la modificación o revisión quedará suspendido desde el requerimiento del pronunciamiento hasta su adopción. Transcurridos tres meses desde la suspensión sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse desestimada la aprobación definitiva.
2. En cualquier caso, será preceptiva la previa resolución del expediente disciplinario urbanístico incoado, la adopción por parte del infractor de las medidas decretadas para la restauración del daño causado y el previo pago de las multas correspondientes a las infracciones declaradas.

603 DPI 34.3
604 DPI 37.2
605 LvSU 219. STSJ PV 893/2021 FJ6

Artículo 107. Actualización de la documentación de planeamiento[606].

1. Los ayuntamientos podrán aprobar versiones completas y actualizadas de los planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que el plan general haya sufrido cinco modificaciones de ordenación estructural, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.
2. Una vez aprobada la versión completa y actualizada de los planes de ordenación urbanística, deberá depositarse un ejemplar en el registro de planeamiento urbanístico del territorio histórico correspondiente.

Sección séptima
Participación ciudadana en la formulación, tramitación y aprobación del planeamiento

Artículo 108. Programa de participación ciudadana en el plan general.[607]

El acuerdo municipal de inicio de la formulación[608], modificación o revisión de cualquier figura de planeamiento de ordenación estructural[609] deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana en el que, según las características del municipio, se establecerán los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración. Entre estos mecanismos figurarán:

a) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido del avance, en especial de las decisiones estratégicas de construcción de la ciudad y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.
b) Posibilidad de celebrar consulta popular municipal, según la regulación establecida en la legislación básica de régimen local, en caso de graves controversias ciudadanas sobre alguno de los aspectos incluidos en el plan.
c) Material divulgativo, que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos para los instrumentos urbanísticos, al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

Artículo 109. Consejo Asesor del Planeamiento Municipal: funciones[610].

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 existen-

606 DPI 34.2
607 STS 290/2023 FJ3 y STS 5029/2023 FJ5. Téngase en cuenta que la Consulta Pública Previa prevista en el LPAC 133.1 no es necesario cuando exista un procedimiento específico (LPAC DA1.2).
608 STSJ PV 4290/2014 FJ4 Modificación PGOU Bilbao, STSJ PV 3239/2016 FJ2 PGOU de Gordexola y STSJ PV 409/2019 FJ4 PGOU de Larrabetzu. DPI 3 26.2
609 DPI 32.6
610 Dvmu08 DA4. STSJ PV 813/2010

ISBN: 978-84-7777-743-4

cia obligatoria en los municipios que tengan la competencia, propia o delegada, para la aprobación definitiva de planes generales.

2. El consejo conocerá de cuantos estudios, programas, directrices y líneas de actuación elaboren o establezcan las administraciones responsables de la formulación del planeamiento general del municipio para coadyuvar a su elaboración, e informará, en todo caso, una vez iniciada la redacción técnica del plan general. El consejo podrá recabar, conocer y emitir informe de cualquier otro plan o instrumento de ordenación urbanística.
3. La intervención del consejo se manifiesta en documentos de análisis de las cuestiones que tome en consideración, que podrán contener propuestas o alternativas de carácter no vinculante para las administraciones públicas.
4. Las propuestas o alternativas presentadas por el consejo ante la administración que apruebe el planeamiento y que no sean atendidas en la resolución de aprobación definitiva del mismo deberán ser contestadas motivadamente.

Artículo 110. Composición del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal[611].

Mediante reglamento municipal se determinará la composición, el funcionamiento, la constitución y la disolución del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, que deberá estar presidido por la alcaldía del municipio y contará con la presencia del concejal responsable del área de urbanismo. En todo caso, la composición de este órgano garantizará la presencia del movimiento asociativo vecinal y de representantes de entidades u organizaciones dedicadas a la protección y defensa medioambiental que intervengan en el término municipal.

TÍTULO IV
INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN EL MERCADO DE SUELO

CAPÍTULO I
Patrimonios Públicos de Suelo

SECCIÓN PRIMERA
Disposiciones generales

Artículo 111. Finalidad y clases.

1. Los patrimonios públicos de suelo tienen las siguientes finalidades legales[612]:
   a) Regular el mercado de suelo.
   b) Regular el mercado de la vivienda.
   c) Facilitar el desarrollo territorial y urbanístico mediante la consecución de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
2. Todos los ayuntamientos están legalmente obligados a constituir, mantener y gestionar patrimonios públicos de suelo.
3. Los órganos forales de los territorios históricos y la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco pueden constituir sus propios[613] patrimonios públicos de suelo.
4. Están plenamente sujetos a las disposiciones de este capítulo, aun cuando la administración titular no haya procedido aún a la constitución de su patrimonio público de suelo, los bienes y recursos que, conforme a esta ley, deban formar parte del mismo.

Artículo 112. Naturaleza y régimen jurídico.

1. El patrimonio público de suelo de cada administración pública integra un patrimonio independiente[614] y separado del resto de su patrimonio, afecto al cumplimiento de los fines establecidos en el apartado 1 del artículo anterior, quedando prohibida la dedicación de cualquiera de sus bienes o la aplicación de cualquiera de sus recursos a finalidades o destinos distintos de los previstos en este capítulo, y en particular a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio patrimonio público de suelo[615]. La permanencia de la afectación implica, en su caso, la de la causa de adquisición forzosa del bien de que se trate.[616]
2. La administración de los patrimonios públicos de suelo comprende las facultades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidas las de disposición y gasto, así como las de expropiación en beneficio de estos.
3. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo llevarán un registro de explotación comprensivo, en los términos que reglamentariamente se establezcan, de un inventario de bienes y recursos integrantes y de las operaciones de administración y disposición relativas a dichos bienes y recursos, con indicación del destino final de los mismos. Dicho registro de explotación estará sujeto a fiscalización del Tribunal de Cuentas del País Vasco.

Artículo 113. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios municipales de suelo.

1. Los patrimonios municipales de suelo están integrados por bienes[617] y recursos[618].
2. Forman parte de los patrimonios municipales de suelo los siguientes bienes, bien sean de titularidad municipal directa o bien sean de titularidad de sociedades públicas municipales u organismos públicos locales:

611 DPI 3.3
612 TRLSR 51.1. LvV 7.4
613 LvSU 123
614 RBCL 6.2
615 TRLSR 51.2
616 TRLSR 47.1
617 Cc 333
618 Cc 336 337

ISBN: 978-84-7777-743-4

a) Los bienes patrimoniales[619] municipales situados en terrenos que el planeamiento urbanístico *general*[620] clasifique como suelo urbano y urbanizable, excepto aquellos que, en virtud del título de su adquisición, estén afectados o vinculados a un fin específico, distinto o incompatible con los legales del patrimonio público de suelo.

b) Los terrenos y los derechos obtenidos en la ejecución del planeamiento urbanístico y en concepto de cesión gratuita de edificabilidad urbanística y para las dotaciones públicas, en especial los correspondientes a la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística conforme a esta ley.

c) Los terrenos adquiridos, cualquiera que fuese su clasificación urbanística, para constituir, mantener o incrementar el patrimonio municipal de suelo.

d) Los terrenos adquiridos mediante expropiación, no afectados al uso o servicio público.

e) Los terrenos adquiridos por permuta con otros bienes del patrimonio público de suelo.

f) Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en este título.

g) Las *viviendas públicas*[621] de titularidad municipal o de cualquier entidad dependiente del ayuntamiento.

3. Son recursos afectos a los correspondientes patrimonios municipales de suelo:

a) La cantidad consignada en los presupuestos municipales anuales para el cumplimiento de las finalidades de los correspondientes patrimonios municipales de suelo.

b) Los ingresos derivados de la administración de los bienes o de la realización de actos de disposición de ellos conforme a esta ley, incluidos los de constitución onerosa de derechos de superficie.

c) Las cantidades abonadas en sustitución, conforme a esta ley, de la cesión del suelo correspondiente a la participación municipal en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

d) Las cantidades ingresadas en concepto de multas coercitivas, avales ejecutados[622] y sanciones[623] procedentes del ejercicio de la potestad tutelar, disciplinaria y sancionadora prevista en esta ley.

e) Créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el patrimonio municipal de suelo.

Artículo 114. Consignación presupuestaria con destino al patrimonio municipal de suelo.

1. La cantidad consignada por los ayuntamientos en el ejercicio anual de sus presupuestos municipales con destino a patrimonio municipal de suelo no podrá ser inferior al 10% de la suma total a que asciendan los capítulos I y II[624] de ingresos. La memoria explicativa de los presupuestos deberá precisar qué porcentajes mínimos de dicha cantidad se prevén para atender cada uno de los destinos de los patrimonios municipales de suelo.

2. La regla establecida en el apartado anterior sobre importe mínimo de la consignación presupuestaria se entiende referida a periodos cuatrienales, por lo que las previsiones inferiores o superiores en ejercicios presupuestarios concretos podrán ser compensadas, dentro de un mismo periodo cuatrienal, por previsiones de signo contrario en ejercicios presupuestarios posteriores, siempre y cuando se garantice para el conjunto de cuatro años el cumplimiento del promedio del 10% anual señalado en el apartado anterior.

3. Esta obligación de importe mínimo de la consignación presupuestaria se entiende referida, a los efectos de esta ley, sólo a los municipios obligados a cumplir con los estándares de reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, según el artículo 82.

Artículo 115. Destino de los bienes y recursos[625].

1. Los bienes no destinados a dotaciones públicas y los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y al costeamiento de obras de urbanización en áreas y sectores residenciales con presencia, en todo o en parte de los mismos, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública para su desarrollo en régimen de ejecución pública[626]. Además se podrán destinar a[627]:

a) Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos sujetos a áreas de reserva[628] municipal de suelo y a áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto[629].

b) Obras de rehabilitación o construcción de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas[630].

c) Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas de fomento o interés público[631].

d) Rehabilitación del patrimonio histórico y cultural.

e) Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos municipales.

2. En el supuesto previsto en la letra c) del apartado anterior, cuando la promoción pública tuviera carácter comarcal concertado entre diversos municipios asociados entre sí y, en su caso, con otras administraciones públicas o sus organismos o entidades dependientes, los bienes y derechos que por dicha actuación hayan

619 LBRL 80.2 81.2.a RBCL 6 8.4.a
620 Debe decir «*urbanístico* estructural», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU
621 ¿Debería decir «*viviendas* de titularidad municipal»?
622 LvSU 171.4.d
623 LvSU 226.7 227.2
624 Impuestos directos e indirectos
625 TRLSR 52.1. LvV 5.3
626 Dvmu08 38.2. LvV 7.4
627 En relación con los municipios con zonas de mercado residencial tensionado, LV 15.1.e. Dvmu08 39. LvV 7.4
628 LvSU 119-ss
629 LvSU 119-ss 125-ss
630 LvSU 55.1.b
631 LvSU DA10

ISBN: 978-84-7777-743-4

de incorporarse al patrimonio municipal del suelo, una vez capitalizados, podrán destinarse a la adquisición de suelos para dicha finalidad en municipio diferente si así se acuerda entre los municipios intervinientes.

Artículo 116. Enajenación de bienes. Concurso.

1. Se prohíbe la enajenación onerosa de los bienes y derechos calificados como dotacionales[632], incluido, en su caso, el derecho de propiedad superficiante de los terrenos calificados como dotación residencial protegida[633] 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[634] de licitación.
   b) Precios máximos de venta o arrendamiento de las viviendas.
   c) Plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los terrenos no tuvieran la consideración de solares.
4. Los bienes del patrimonio municipal de suelo no calificados específicamente por el planeamiento urbanístico como destinados a dotaciones públicas o a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública podrán enajenarse libremente[635] mediante concurso público o permuta. Los ingresos o bienes obtenidos se destinarán a los fines del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 117. Enajenación directa.

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

a) Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas o entre éstas y sus entes instrumentales.
b) Cuando los peticionarios sean entidades de carácter asistencial o social sin ánimo de lucro, tales como fundaciones, mutualidades, cooperativas y otras que promuevan la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
c) En el caso de edificios de viviendas de titularidad pública o de organismos y empresas mercantiles dependientes, cuando los peticionarios sean sus ocupantes legales.
d) Cuando el concurso previsto en el artículo anterior quede desierto, en cuyo caso la enajenación se llevará a cabo dentro del plazo máximo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones. En ningún caso el precio de la enajenación podrá ser inferior al que hubiera correspondido en la licitación mediante concurso.
e) En el supuesto de construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública promovidas por organismos públicos o sus entes instrumentales, cuando dicha actividad constituya su objeto específico.
f) En el caso de construcción de edificios públicos destinados a organismos oficiales que requieran un determinado emplazamiento sobre suelos calificados como dotacionales.
g) En el caso de construcción de edificios de servicio público de propiedad pública o de entidades sin ánimo de lucro que requieran un determinado emplazamiento, tales como centros asistenciales, culturales o sanitarios o instalaciones deportivas, y así estuvieran calificados por la ordenación urbanística.

Artículo 118. Enajenaciones gratuitas o por debajo de valor.

No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, los bienes del patrimonio público de suelo podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el cesionario sea una administración pública o sus entes instrumentales y el destino cualquiera de los contemplados en el artículo 115.
b) Que el peticionario sea una entidad privada de interés público y sin ánimo de lucro[636] y el destino de los terrenos sea la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o equipamientos de interés social y uso común o general[637].
c) Que el cesionario sea ocupante legal de la vivienda afectada por acuerdo de realojo en forma de permuta total o parcial, justificado por acuerdo expreso con la administración actuante o incluido en la reparcelación.

Sección segunda
Reservas municipales de suelo

Artículo 119. Finalidad de las reservas.

1. Podrán delimitarse, en suelo no urbanizable no sujeto a especial protección y en suelo urbanizable no sectorizado, reservas municipales de suelo para su adquisición con destino al patrimonio público de suelo dentro del plazo máximo de ocho años a contar desde la delimitación. Las reservas así delimitadas se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de edificaciones e instalaciones industriales o terciarias, de fomento o interés público así como a otros usos públicos o de interés social.[638]

632 Téngase en cuenta que las dotaciones de titularidad publica también pueden ser patrimoniales (LvSU 54.2.e 57.2.e) ¿Debería decir «... *calificados como dotacionales públicos, incluido...*»
633 LvSU 54.2.f
634 TRLSR 52.2
635 «*libremente*»? TRRL 80
636 Condición coincidente con TRRL 79
637 El art 75 RBCL define el Uso Común General y el Uso Común Especial.
638 STSJ PV 3848/2025 FJ9. Las reservas solo se justifican para los destinos y objetivos de los PPS (LvSU 111.1) y no para cua-

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. También podrán delimitarse reservas en suelo no urbanizable de especial protección con el objeto de facilitar la obtención de la propiedad pública y, en su caso, la explotación o utilización adecuada del mismo.
3. Vencido el plazo máximo establecido en el párrafo anterior, los terrenos y construcciones, edificaciones e instalaciones que no hubieran sido adquiridos por la Administración pública en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en este título sólo podrán ser sujetos nuevamente a reserva municipal con incoación simultánea, respecto a los mismos, de procedimiento de expropiación forzosa.

Artículo 120. Delimitación de reservas.

1. Las reservas municipales se delimitan por el plan general, o por acuerdo municipal de establecimiento de nuevas reservas o ampliación de las previstas en el planeamiento general, que deberá contener la relación de propietarios afectados y el plano de la superficie objeto de reserva, con identificación de las unidades rústicas, fincas o terrenos según el catastro de bienes de naturaleza rústica y con especificación en cada caso de su destino o uso actual.[639]
2. La delimitación de las reservas municipales de suelo deberá estar motivada en razones justificativas del emplazamiento elegido y de su preferencia sobre otras alternativas posibles.
3. El acuerdo municipal previsto en el apartado 1 sólo podrá producirse cuando concurra una de las siguientes circunstancias:
   a) La no previsión por el plan general en vigor de reserva municipal de suelo alguna.
   b) El agotamiento de las reservas municipales de suelo establecidas por el plan general en vigor por haber sido objeto toda su superficie del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en este título o de procedimiento de expropiación forzosa.
   c) El transcurso de dos años desde la entrada en vigor de la primera formulación o de la última revisión del plan general.
4. La delimitación de nuevas reservas municipales de suelo o de ampliación de las existentes por acuerdo municipal requiere la instrucción del siguiente procedimiento:
   a) Aprobación inicial por el ayuntamiento, con sometimiento, simultáneo y por el plazo de un mes, a trámite de información pública mediante anuncio publicado en el boletín oficial y en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico correspondiente, y de audiencia a los propietarios de suelo afectados mediante notificación personal.
   b) Aprobación definitiva por acuerdo del pleno del ayuntamiento, a la vista de las alegaciones y reclamaciones formuladas en el periodo de información pública y el simultáneo trámite de audiencia.

Artículo 121. Efectos de la delimitación.

La delimitación de una reserva municipal de suelo lleva implícita por ministerio de la ley:

a) La sujeción de los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones en ella comprendidos a los derechos municipales de tanteo y retracto y regulados en este título, quedando prohibida la inscripción registral de cualquier acto de transmisión sin acreditar la comunicación al ayuntamiento prevista en el artículo 126.
b) La declaración de la utilidad pública a efectos de su expropiación forzosa.

Artículo 122. Actuaciones en concertación interadministrativa.

Las actuaciones expropiatorias de los terrenos sometidos a la reserva de suelo regulada en los artículos anteriores podrán llevarse a cabo por el ayuntamiento que delimitó la reserva o por cualquier otra administración pública competente para la implantación de los usos de referencia, mediando, en este último supuesto, necesariamente convenio suscrito al efecto entre ambas administraciones.

CAPÍTULO II
Intervención Supramunicipal en el Mercado de Suelo

Artículo 123. Reservas de suelo.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y los órganos forales de sus territorios históricos también podrán[640] establecer reservas de suelo en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado para la constitución o ampliación de sus patrimonios públicos de suelo[641].
2. Las reservas de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco[642] y de los órganos forales de sus territorios históricos se establecerán en las mismas condiciones y con los mismos efectos previstos para las reservas municipales de suelo en la sección segunda del capítulo I de este título, aunque con las siguientes salvedades:
   a) El acuerdo de delimitación será adoptado inicialmente, previa audiencia por el plazo de un mes a los ayuntamientos afectados, por el departamento del Gobierno Vasco o de la diputación foral competente en materia de ordenación del territorio o para la implantación de los usos de referencia, y definitivamente por el Consejo de Gobierno o Consejo de Diputados, según la administración de que se trate.
   b) La administración que tuviera delimitada una reserva no podrá establecer una nueva con idéntica finalidad y en el mismo municipio si antes no hubiera ocupado, en el curso del correspondiente procedimiento expro-

639 quier otro. STSJ PV 3848/2025 FJ9. La delimitacion de reservas de suelo requiere plena identificación de propietarios afectados y de fincas con sus usos.

640 LvV 14
641 LvSU 142.2
642 LvV 14-18

ISBN: 978-84-7777-743-4

piatorio, la totalidad de la reserva previamente declarada. El plazo de adquisición no podrá exceder de cuatro años desde la adopción del acuerdo de delimitación.

Artículo 124. Enajenación y cesión.

1. La enajenación, constitución de derechos de superficie, arrendamiento u otras fórmulas de cesión de los bienes inmuebles integrantes de los patrimonios públicos de suelo de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco[643] y de los órganos forales de sus territorios históricos se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en los capítulos I y II de este título.
2. Los ingresos obtenidos de las enajenaciones, cesiones o gestión de los citados terrenos y demás bienes inmuebles de los patrimonios públicos de suelo de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos habrán de destinarse necesariamente a su mantenimiento o ampliación.

CAPÍTULO III
Los Derechos de Tanteo y Retracto

Artículo 125. Bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y administraciones titulares.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la correspondiente legislación sectorial, estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, por los órganos forales de los territorios históricos o por el ayuntamiento, las transmisiones onerosas de los siguientes bienes inmuebles, sean terrenos, edificaciones o viviendas[644]:
   a) Los comprendidos en cualquier ámbito declarado fuera de ordenación[645] por la ordenación urbanística o territorial, si así lo previera expresamente el planeamiento. En este caso los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento.
   b) Los comprendidos en las reservas de suelo delimitadas conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores. En este caso los derechos de tanteo y retracto corresponderán a la administración que hubiera acordado la delimitación.
   c) Los comprendidos en ámbitos sujetos por la ordenación urbanística o territorial a actuaciones de rehabilitación[646], si así lo dispusieran expresamente los planes respectivos. En este caso, los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento o, en su caso, a la administración que hubiera promovido la aprobación del planeamiento.
   d) Los comprendidos en ámbitos delimitados por el ayuntamiento conforme al procedimiento de delimitación de unidades de ejecución[647] a los efectos de garantizar el cumplimiento de los objetivos de la ordenación urbanística, incrementar el patrimonio municipal del suelo o intervenir en el mercado inmobiliario. En este caso, los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento.
   e) Las viviendas promovidas en cualquier régimen de protección pública y, en su caso, sus garajes y locales anejos, durante todo el periodo de duración de la calificación. En este caso, los derechos de tanteo y retracto corresponderán al ayuntamiento o al departamento del Gobierno competente en materia de vivienda.
2. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones de los bienes al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de ocho años.
3. La transmisión onerosa de más del 50% de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del 80% por terrenos o edificaciones sujetas a los derechos de tanteo y retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo.

Artículo 126. Notificación a la administración de la transmisión de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

1. Los propietarios de bienes inmuebles comprendidos en los ámbitos referidos en el artículo anterior deberán comunicar[648] a la administración titular de los derechos de tanteo y retracto la decisión de proceder a su enajenación onerosa[649], con expresión del precio y la forma de pago proyectados y de las demás condiciones esenciales de la transmisión prevista, así como el domicilio a efecto de notificaciones, a fin de posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo. Este derecho podrá ejercerse en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la entrada de la comunicación en el registro de la administración titular del mismo.
2. Transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin notificación de resolución expresa sobre el ejercicio del derecho de tanteo, se podrá proceder libremente a la enajenación proyectada.
3. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultase inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento completo de la enajenación.

Artículo 127. Efectos registrales.

Los ayuntamientos, una vez delimitadas con carácter definitivo los ámbitos comprensivos de los bienes sujetos a derecho de tanteo y retracto, comunicarán[650] oficialmente tal circunstancia al registro de la propiedad correspondiente, a los efectos de que se haga constar en los bienes afectados del

643 LvV 14-18
644 LvV 65.5
645 LvSU 101.3.a
646 LvSU 55.1.b (determinación Estructural). LvV 42, TRLSR 42.3
647 LvSU 145
648 RIANU 85
649 RIANU 83 84 85
650 RIANU 83

ISBN: 978-84-7777-743-4

modo que establezca la normativa de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

CAPÍTULO IV
Derechos de Superficie[651]

Artículo 128. Constitución y concesión del derecho de superficie.

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

a) La administración pública o entidad dependiente de la misma titular de la parcela podrá, en el acto de constitución del derecho de superficie, fijar las condiciones de transmisión de dicho derecho y de cesión o arrendamiento de los elementos del inmueble que se construya, así como las que limiten las sucesivas transmisiones de la propiedad superficiaria de las viviendas y locales construidos, estableciendo, en su caso, respecto a los mismos un derecho de adquisición preferente a favor de la administración o entidad y las condiciones económicas o de otro tipo de dicha adquisición. Todo ello se entenderá sin perjuicio de la aplicación preferente de lo establecido en la respectiva normativa protectora.

b) La constitución del derecho deberá ser formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

c) Cuando se constituya a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada o de un canon periódico, o en la adjudicación o arrendamiento de viviendas o locales, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

Artículo 129. Extinción del derecho de superficie.

1. El derecho de superficie se extinguirá por haber transcurrido el plazo, que no podrá exceder de 75 años, o el plazo que establezca como máximo la legislación básica[652], sin perjuicio de su carácter reconstituible. Una vez extinguido, el propietario del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título por el que se hubiera constituido el derecho. La extinción del derecho de superficie provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.
2. El derecho de superficie se extinguirá también si no se edifica en el plazo previsto.
3. Si por cualquier otra causa distinta de las previstas en los apartados precedentes se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y de superficie, las cargas que recaigan sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

Artículo 130. Régimen del derecho de superficie sobre la dotación residencial protegida[653].

1. La dotación residencial protegida se corresponde con el derecho superficiante de los suelos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el caso de que la ordenación estructural así lo determine.
2. En este supuesto, el derecho superficiante será de cesión obligatoria y gratuita a favor del ayuntamiento, y la edificación se materializará obligatoriamente en el régimen propio del derecho de superficie, estando sujeta a los precios determinados por la correspondiente normativa reguladora.

TÍTULO V
EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

SECCIÓN PRIMERA
Ejecución y actividad administrativa

Artículo 131. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

1. La ejecución de la ordenación urbanística comprende:
   a) La realización de las condiciones de desarrollo recogidas en los pertinentes programas de actuación urbanizadora, así como la garantía del cumplimiento efectivo de los mismos.
   b) La equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.
   c) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento o proceda modificarlas.
   d) La urbanización y la edificación de los solares resultantes.
   e) La conservación de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.
   f) La cesión gratuita de viales, terrenos dotacionales y otros de cesión obligatoria y gratuita, así como localizar la edificabilidad urbanística correspondiente a la administración actuante.
2. Las administraciones públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencias, los correspondientes planes de ordenación urbanística, con arreglo a esta ley.

Artículo 132. Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.

Las administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la participación y colaboración privada en la ejecución del pla-

651 Cc 1604-ss, TRLSR 53 54

652 El art. 53.2 TRLSR fija como plazo máximo el de 99 años

653 LvSU 54.2.f 116.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

neamiento, para exigir y asegurar que se produce de conformidad con los planes y los programas de actuación y los demás instrumentos y acuerdos aprobados para su ejecución, así como, en su caso, con los correspondientes proyectos técnicos de obras.

Artículo 133. Organización temporal de la ejecución.

1. *Los planes generales*[654] determinarán la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para su ejecución[655]. Asimismo dichos planes, o los que los desarrollen, podrán fijar plazos máximos para la edificación de los solares y para la rehabilitación de la edificación existente.
2. El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar las edificaciones determinará la posibilidad[656] de formular y tramitar programas de edificación[657] o dictar órdenes de ejecución[658], respectivamente.

Sección segunda
Formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución

Artículo 134. Gestión propia y cooperativa.

1. Las administraciones públicas podrán utilizar, para la gestión propia o directa de la actividad de ejecución de su propia competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las administraciones públicas y de régimen local.
2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución, y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior, las administraciones públicas podrán, además, constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos, en los que, en supuesto de que haya participación de capital privado, la participación de la administración pública será siempre mayoritaria. Asimismo, podrán delegar[659] competencias propias, o encomendar[660] la gestión urbanística o la ejecución de las obras de urbanización en otras administraciones, así como en organismos y entidades públicas de ellas dependientes.
3. Las administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos y los consorcios creados por aquéllas podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de régimen local.

654 Debe decir «La ordenación estructural», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU
655 LvSU 55.1.a
656 El art. 135 LvSU establece el carácter obligatorio del programa de edificación una vez transcurrido el plazo para edificar.
657 LvSU 190
658 LvSU 203. LvV 42 46 49
659 LRJSP 8-ss, LBRL 47.2.h
660 LRJSP 8-ss, LBRL 47.2.h

Sección tercera
Presupuestos de la ejecución urbanística

Artículo 135. Presupuestos de la ejecución.

El desarrollo de la actividad de ejecución[661], 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[662] para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.
b) *Sin contenido (Lvmu25 2.13).*
c) El proyecto de urbanización, el proyecto de obras complementarias a la urbanización o el proyecto de obras de dotaciones públicas, según los casos y conforme a lo dispuesto en los artículos 194 y 195.
d) El proyecto de reparcelación[663] en todos los supuestos, salvo en el caso de las actuaciones aisladas[664] y las actuaciones de dotación[665] que no precisen de ella[666], las actuaciones integradas[667] de propietario único[668], incluido el sistema de expropiación[669], y las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas[670] de la red de sistemas generales y locales.
e) El programa de edificación[671] en el caso de actuaciones aisladas una vez transcurrido el plazo máximo establecido para realizar la edificación.

En el caso de las actuaciones prioritarias[672], únicamente será necesario el plan general, en su caso el plan de sectorización y el proyecto ejecutivo de actuación[673], sin perjuicio de lo señalado en la letra e) precedente.[674]

661 LvSU 131
662 LvSU 61 65.2 67 70
663 LvSU 42
664 LvSU 136
665 LvSU 137
666 La LvSU no prevé la reparcelación de la actuación de Dotación. Tal vez se refiera a la reparcelación interior prevista para las actuaciones aisladas que sería de aplicación a las actuaciones de dotación dada su naturaleza de actuación aislada (actuación [aislada] de dotación).
667 LvSU 138
668 Téngase en cuenta que en las Unidades de Ejecución de propietario único también debe realizarse el objeto principal de la Reparcelación («*agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan*») así como la cesión de las superficies dotacionales públicas y la localización y cesión de los terrenos edificables de cesión gratuita.
669 LvSU 174. Al igual que en las Unidades de Ejecución de propietario único, debe procederse a la «*agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan*» y, si el Beneficiario de la Expropiación no fuera el municipio, a la cesión de las superficies dotacionales públicas.
670 LvSU 139
671 LvSU 190
672 LvSU 2.bis.1
673 LvSU 2.bis.5
674 Parrafo añadido por Lvmu25 2.14

ISBN: 978-84-7777-743-4

Sección cuarta
Esferas y tipos de actuación

Artículo 136. Actuaciones aisladas[675].

A los efectos previstos en la presente ley, se consideran como actuaciones aisladas[676] las edificatorias realizadas en los siguientes supuestos:

a) Solares[677] ya existentes cuya urbanización haya sido asumida por la ordenación urbanística como adecuada y suficiente para la edificación. No obstante, sin perjuicio de su consideración dentro de la categoría de suelo urbano consolidado, los solares en régimen de proindivisión podrán ser objeto de un proceso reparcelatorio[678], cuyo ámbito no exceda del propio del solar, a instancia de cualquier copropietario que represente, al menos, el 50% de la cuota de propiedad.

b) Parcelas susceptibles de edificación[679] que sólo[680] requieran, para la adquisición de la condición de solar, la realización, previa o simultáneamente a la edificación, de las obras de urbanización complementarias conforme a lo establecido en el artículo 195.

Artículo 137. Actuaciones de dotación[681].

A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones de dotación[682] las dirigidas al levantamiento de la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística[683].

Artículo 138. Actuaciones integradas.

1. A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones integradas[684] las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización[685] y en suelo urbanizable sectorizado[686], en los terrenos[687] que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas[688], para dar lugar a uno o varios solares[689] y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución[690] completas en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.
2. La obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y, en su caso[691], la financiación de su ejecución se podrán realizar mediante su inclusión[692] [en] actuaciones integradas.[693]
3. En el suelo urbano no consolidado por la urbanización también podrán incluirse en o adscribirse[694] a la unidad de ejecución, previa justificación, otras dotaciones públicas de la red de sistemas locales diferentes de las contempladas para la funcionalidad de la propia actuación, para la obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para su ejecución.

Artículo 139. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

A los efectos de la presente ley, se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados[695] se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas con arreglo al artículo anterior.[696]

675 LvSU 171.4.a-b

676 La Exposición de Motivos.VIII.5º.1º la describe como las «*tendentes a edificar una sola parcela urbana concreta con un nivel de urbanización suficiente para atender los usos y la edificabilidad urbanística previstos en la ordenación urbanística*». Dvmu08 40.1, LvSU 140.1

677 LvSU 12.1

678 LvSU 190.2.b, Dvmu08 40.2. STSJ PV 2863/2013 FJ3

679 LvSU 171.4.a-b

680 El art. 26.1.b LvSU contempla en el suelo consolidado tanto la compleción de la urbanización, a la que se refiere este apartado, como la cesión de "dotaciones públicas para viales, aceras u otros espacios libres" que, por tanto, deberían ser cedidos previamente según lo que contempla el art. 34 LvSU.

681 El art. 135.d LvSU se refiere a la Reparcelación regulada en el art. 136 LvSU respecto a las actuaciones de Dotación

682 La Exposición de Motivos.VIII.5º.2º la define como las «*tendentes a completar, en situaciones de incremento de edificabilidad urbanística, las cesiones de dotaciones necesarias para garantizar el anterior equilibrio entre usos lucrativos y dotacionales previstos en la ordenación urbanística*». DEU 2.k, LvSU 25.2

683 Véase la tercera nota al art. 25.2 LvSU.

684 La ordenación Pormenorizada debe identificar las actuaciones Aisladas (LvSU 56.1.d). STSJ PV 2893/2013 FJ5

685 LvSU 11.3.b.1

686 LvSU 14.3

687 Parece referirse a parcelas resultantes definidas en la ordenación Pormenorizada (LvSU 56.1.k)

688 LvSU 195 (urbanización pendiente de coste superior al 5% del de la edificación)

689 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.24)

690 LvSU 143

691 La STC 94/2014 (BOE 04/07/2014) establece que la imputación de costes de urbanización de sistemas Generales incluidos en actuaciones Integradas en suelo Urbano esta limitada a aquellos «*que resulten funcionalmente necesarios para el desarrollo de uno o varios ámbitos de ordenación concretos*» (LvSU 53.1.f.) ORB: El Tribunal Constitucional impide la adscripción de Sistemas Generales en el País Vasco

692 La redacción original decía: «*mediante su inclusión* **o adscripción** *a actuaciones integradas*» y fue anulada por STC 94/2014 (BOE 04/07/2014). Téngase en cuenta que la fundamentación solo considera inviable la adscripción al suelo Urbano, pero la redacción del fallo la impide también para suelo Urbanizable al suprimir indiscriminadamente la expresión «*o adscripción*». LvV 24.1, que posibilita la adscripción del sistema general de alojamientos dotacionales

693 LvSU 25.1.b.2.c 53.1.f

694 Aunque la STC 94/2014 (BOE 04/07/2014) anuló el art. 138.2 LvSU por contemplar la adscripción de sistemas Generales a actuaciones Integradas en suelo Urbano, esta doctrina no es aplicable a este supuesto porque el TRLSR 18.1.a no es incompatible con la adscripción (doctrina *ius superveniens*) STSJPV 1542/2017 FJ7 y 3132/2017 FJ10

695 Parece que el objeto de esta actuación es tan solo la obtención del suelo y los derechos afectados. Sin embargo, el art. 140.3 LvsU se refiere a las obras de urbanización y de edificación.

696 Téngase en cuenta que la LvSU contempla otras dotaciones que "*no deban obtener[se] por expropiación*", además de las incluidas o adscritas a actuación integrada: Las cesiones para conformar solar en suelo consolidado (LvSU 26.1.b) y la carga dotacional (LvSU 25.2).

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 140. Esferas de actuación en la ejecución.

1. Las actuaciones aisladas edificatorias pertenecen a la esfera de actuación propia de los sujetos, privados o públicos, propietarios de las parcelas o los solares, y su realización corresponde a éstos o a quienes ellos autoricen o transfieran facultades o derechos suficientes al efecto. La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la administración pública competente en los términos de esta ley.
2. Las actuaciones integradas pertenecen a la esfera de actuación pública[697], son responsabilidad de las administraciones públicas según sus respectivas competencias, y pueden desarrollarse en régimen de ejecución pública o privada.
3. La ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales definida en la ordenación urbanística en régimen de obras públicas ordinarias pertenece a la esfera de actuación pública, y comprende las obras de urbanización y edificación adecuadas en cada caso.

Artículo 141. Régimen de ejecución pública o privada de las actuaciones integradas.

1. El régimen de ejecución de las actuaciones integradas, que deberá determinarse *en la aprobación del programa de actuación urbanizadora*[698], concreta la delimitación de las esferas de actuación pública y privada en los siguientes términos:
   a) El régimen de ejecución pública supone la reserva del desarrollo de la actividad de ejecución a favor de la administración actuante. En este régimen, las obras de urbanización se llevan a cabo, con o sin expropiación de los terrenos afectados, por la propia administración.
   b) El régimen de ejecución privada supone la participación de la iniciativa privada en la ejecución del planeamiento, bajo la dirección, inspección y control de la administración actuante.
2. En el régimen de ejecución privada, los terrenos objeto de una actuación integrada no adquieren la condición de solares[699] hasta que, además de estar efectivamente dotados y servidos por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la administración local las obras de urbanización propias de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión de ésta con su entorno establecidas en la programación de la misma.

Artículo 142. Actuaciones de las administraciones de la Comunidad Autónoma y de los territorios históricos.

1. Las actuaciones que en suelo a su disposición, y para su transformación urbanística mediante la ejecución del planeamiento, lleven a cabo las administraciones de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos deberán contar con la ordenación urbanística adecuada, ser conformes con ella y ejecutarse sobre la base de los pertinentes instrumentos de urbanización y ejecución previstos en esta ley[700].
2. Cuando, a los efectos de lo dispuesto en el número anterior, fuera precisa la formulación, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación, urbanización y ejecución, los departamentos correspondientes de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los órganos forales de sus territorios históricos podrán:
   a) Por encomienda de los ayuntamientos afectados, formular y tramitar los instrumentos precisos, sin perjuicio de los acuerdos que en el marco de sus competencias deban adoptar aquellos.
   b) Excepcionalmente, cuando razones de interés público debidamente motivadas y justificadas así lo requieran, y por habilitación del Consejo de Gobierno, formular, tramitar y aprobar los instrumentos necesarios conforme al procedimiento establecido por esta ley.
3. La habilitación prevista en el apartado 2.b anterior requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites previos:
   a) Comunicación formal de los departamentos promotores a los ayuntamientos afectados, que en plazo máximo de tres meses habrán de manifestar su conformidad o disconformidad con la propuesta, motivando, en todo caso, su criterio.
   b) En caso de disconformidad o no respuesta en el citado plazo, apertura de un periodo de negociaciones y consultas por plazo de otros dos meses a fin de llegar a un acuerdo. En caso de no lograrse el acuerdo, a través del departamento competente en materia de ordenación del territorio se solicitará la habilitación al Consejo de Gobierno, previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio.

Sección quinta
Unidades de ejecución

Artículo 143. Unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución constituyen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora[701]. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos y las parcelas edificables que como consecuencia de la actuación se transformen en solares.

---

697 El art. 14.a TRLSR posibilita que la normativa urbanística contemple la actuación privada conjunta. La STS 993/2020 califica la urbanización como potestad pública.

698 El programa de actuación urbanizadora se aprueba con la ordenación pormenorizada (LvSU 68.d)

699 Téngase en cuenta que, *a sensu contrario*, en actuación de régimen público, la condición de solar no requiere de otros requisitos que los del art. 12 LvSU. RGU 41-42

700 LvSU 135

701 Definición imprecisa por basarse en el término de "*actuación urbanizadora*" que carece de definición (LvSU 138 194) Puede interpretarse, en conexión con el apartado siguiente, como sinónimo de "*programa de actuación urbanizadora*". En cualquier caso, surge la duda de si solo puede comprender los suelos objeto de urbanización por la Unidad, quedando fuera de la misma los suelos incluidos o adscritos a efectos de cesión que no deban ser urbanizados con cargo a la Unidad (LvSU 138.2-3) y, en ese caso, los propietarios de estos suelo no participarían en la equidistribución de beneficios y cargas (LvSU 44) sino que serían expropiados por la unidad por el valor correspondiente a su situación básica (TRLSR 36 37).

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. La ejecución de los programas de actuación urbanizadora[702] se realizará por una o varias unidades de ejecución completas.

Artículo 144. Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución se delimitarán[703] de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda su superficie, cumpliendo para ello los siguientes requisitos:
   a) Por sus dimensiones y las características de la ordenación y la urbanización, ser susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de la presente ley, el planeamiento y los programas de actuación urbanizadora[704].
   b) Hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
   c) Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
2. Para hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, dentro de cada área en suelo urbano, y de cada sector en suelo urbanizable, no se podrán delimitar unidades de ejecución cuya edificabilidad urbanística media[705] difiera en más de un 5% de la edificabilidad urbanística media del ámbito de ordenación, área o sector de que se trate[706]. Estas diferencias de edificabilidad urbanística media en ningún caso generarán derecho indemnizatorio alguno ni serán objeto de compensación ni transferencia.
3. No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos.[707]
4. En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. El suelo urbano incluido en unidades de ejecución deberá tener la condición de suelo urbano no consolidado.[708]

[702] Véase la nota a LvSU 143.1.
[703] Lvmu25 DT1
[704] Véase la nota a LvSU 143.1.
[705] LvSU 35.5
[706] Dvmu08 42.3-4. STSJ PV 4112/2011 FJ4. Téngase en cuenta la incoherencia entre el propósito ("*hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización*") y la medida adoptada, que no tiene en cuenta las *cargas* sino únicamente los *beneficios* (edificabilidad media).
[707] TRLS76 117.4. ¿Debe entenderse que basta con la condición descrita ("*terrenos de cesión obligatoria y gratuita [inmediatos]*") o que, además, deben cumplirse los requisitos generales para inclusión en Unidad de Ejecución (determinada clasificación y entidad de la urbanización, LvSU 138)?
[708] ¿Supone que el suelo urbano no consolidado por edificabilidad también puede incluirse en Unidad de Ejecución o que solo cabe el no consolidado por la urbanización (dado que es requisito ser desarrollado mediante actuación integrada, antiguo LvSU 152, y, por tanto, ser no consolidado por la urbanización que requiera un coste de urbanización superior al 5% del de la edificación, LvSU 138)?

Artículo 145. Procedimiento de programación de actuaciones integradas y delimitación de las unidades de ejecución[709].

El programa de actuación urbanizadora, la delimitación de unidades de ejecución, su sistema de actuación[710] y, en su caso, el establecimiento de las bases para la selección del agente urbanizador o agente urbanizadora podrán modificarse por la administración municipal de oficio o a instancia de parte, previos los trámites de aprobación inicial, notificación a las personas interesadas, información pública durante veinte días y aprobación definitiva. Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

Artículo 146. Unidades de ejecución y bienes de dominio y uso o servicio público.[711]

1. Cuando en una unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso o servicio público que no hubieran sido obtenidos por cesión gratuita[712], la edificabilidad urbanística correspondiente a su superficie pertenecerá a la administración titular de aquellos[713].
2. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueran iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución de la ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras[714]. Si tales superficies fueran superiores, la administración percibirá el exceso en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Sección sexta
Cargas de urbanización

Artículo 147. Cargas de urbanización. Concepto.

1. Las cargas de urbanización que corren a cargo de los propietarios[715] de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución son todas las correspondientes a los siguientes conceptos:
   a) Obras de vialidad, que comprenden en todo caso las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, las de construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad a las personas de movilidad reducida, y las de construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

[709] Precepto modificado por Lvmu25 2.15. Lvmu25 DT1 LvSU 56.1.b. STSJ PV 4470/2012 FJ7. Procedimiento utilizado para delimitar ámbito de tanteo y retracto (LvSU 125.1.d)
[710] STSJ PV 1262/2023 FJ5. El cambio de sistema de actuación no integra el supuesto de efectos desfavorables o de gravamen (LPAC 25.1.b) y no le resulta aplicable el instituto de la caducidad
[711] STS 6622/2013 FJ7
[712] Cc 339, TRRL 74, RBCL 3-4. Dada la definición de la edificabilidad media (LvSU 35.5) podría ser que este precepto unicamente se aplicara a los sistemas locales previstos.
[713] LPAP 190.bis
[714] STS 4999/2005 FJ3
[715] LvSU 150.c 150.h

ISBN: 978-84-7777-743-4

b) Obras de saneamiento, que comprenden las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, sumideros para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Obras para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, que incluyen las de distribución domiciliaria de agua potable y de riego e hidrantes contra incendios, y las de suministro de energía, que comprenden la conducción, la transformación para su distribución y la distribución, así como el alumbrado público, las telecomunicaciones y cualesquiera otras que estuvieran previstas por la ordenación.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción de proyectos técnicos y publicación de anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluido, en su caso, el beneficio empresarial del urbanizador en la cuantía determinada en el artículo 150.a de esta ley.

g) Indemnizaciones[716] y gastos de realojo[717] de vivienda y reinstalación de actividades que procedan, conforme a esta ley, a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, de edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución de la ordenación, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con ésta.

h) Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

i) Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la administración de las obras realizadas.

2. Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, el agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios[718]. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la administración actuante.

3. Los gastos de recuperación y adecuación de los terrenos contaminados que deban formar parte de un proceso de reparcelación serán responsabilidad de las personas físicas o jurídicas causantes de dicha contaminación o alteración, en los términos establecidos en la ley 1/2005, de Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo [ahora Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo][719]. No obstante, cuando el ayuntamiento así lo estime, podrá ordenar a la comunidad reparcelatoria, subsidiariamente y a costa de la persona obligada y responsable, la ejecución de dicha descontaminación y adecuación de los terrenos, considerando el coste como una carga de urbanización. Estos gastos serán repercutidos por la comunidad reparcelatoria[720] a la persona obligada o, en su defecto, al titular de los terrenos objeto de la actuación, conforme dispone la legislación medioambiental[721] .

4. El ayuntamiento, al aprobar el conjunto de las cuotas de urbanización, podrá acordar el aplazamiento del pago hasta la finalización de las obras de urbanización, atendiendo a las especiales circunstancias económicas del propietario solicitante que se establezcan reglamentariamente.

716 Respecto a las indemnizaciones por las edificaciones y construcciones, téngase en cuenta el criterio de valoración de la edificación del art. 37.2 TRLSR y el art. 18.1.f TRLSR; en el mismo sentido que este precepto, LvSU 44.7. En cuanto a la extinción de derechos, TRLSR 13.2.d; respecto al obligado, TRLSR 23.2 23.3 23.5.

717 LvSU DA2. TRLSR 19. LvV 34 50

718 TRLSR 18.1.c (el reintegro no es según reglamentación sino según convenio o, en su defecto, lo que establezca la administración) 18.1.d (distingue entre la obligación de construir y la de ceder, de forma que lo que no vaya a integrar el dominio público no tiene porque ser cedido por la actuación)

719 LvSC 3 (contempla tres estados del suelo: contaminado, alterado y el que presenta «*concentraciones de sustancias que se encuentra de forma natural en el suelo de la CAPV*», siendo suelo Contaminado el que tenga una alteración que comporte riesgos inaceptables). LvSC 41 (sobre el alcance de la obligación de recuperación). SAP VI 705/2012 FJ2. LRSC 98.3: Obliga a declarar en las transmisiones si la finca ha soportado actividades potencialmente contaminantes.

720 STSJPV 3347/2017 FJ3 confirma el criterio y señala que una vez abonada los costes por el obligado de la carga individualizada, los demás miembros de la comunidad reparcelatoria pueden exigir el abono del reembolso.

721 LRSC 36: son responsables de la remediación de la contaminación del suelo de forma subsidiaria los causantes (si fueran varios de forma solidaria entre ellos), los propietarios y los poseedores, salvo en suelos de dominio público en régimen de concesión en que el orden es el causante, el poseedor y el propietario. Véanse LvSC 43

ISBN: 978-84-7777-743-4

Sección séptima
Sujetos privados de ejecución

Artículo 148. Agrupaciones de interés urbanístico. Concepto.

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

1. Integrar a los propietarios de terrenos que representen más del 50% de la superficie afectada[722] por la iniciativa.
2. Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados.
3. Haber reconocido a los terceros propietarios afectados por la iniciativa el derecho a adherirse como asociado en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.
4. Haber formalizado su constitución en escritura pública, que incorporará sus estatutos, y haberse inscrito en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente del Departamento de Urbanismo[723] del territorio histórico correspondiente.

Artículo 149. Agente urbanizador. Concepto.

1. El agente urbanizador es el sujeto público o privado que, en ejercicio de la iniciativa económica y en virtud de la adjudicación definitiva de la ejecución de la actuación[724], asume, a su riesgo y en los términos de esta ley, la responsabilidad de la ejecución de la correspondiente actuación integrada.
2. Puede ser agente urbanizador cualquier persona física o jurídica capacitada para ejercer la iniciativa económica, sea o no propietaria de terrenos en el ámbito de su correspondiente actuación integrada, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 172.
3. El agente urbanizador se seleccionará por libre concurrencia y pública competencia, salvo el sistema de concertación previsto en el artículo 160, y ejercerá sus actividades bajo la dirección, inspección y control de la administración actuante, con sujeción, en todo caso, a las condiciones establecidas en el convenio[725] de colaboración suscrito al efecto.

Artículo 150. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios y titulares de derechos en el ámbito de la actuación.

En el supuesto de que el adjudicatario de la ejecución de un programa de actuación urbanizadora fuera persona distinta a los propietarios de los terrenos, construcciones y edificaciones afectados en el ámbito de actuación, y en ausencia de mutuo acuerdo[726] entre ellos, las relaciones entre ambos se habrán de regir por las siguientes reglas[727]:

a) El agente urbanizador tendrá derecho a ser compensado a cargo de los propietarios en la cuantía de las cargas de urbanización, así como a ser retribuido por dichos propietarios en concepto de gastos por su gestión en una cantidad cuyo importe máximo será fijado en las bases del concurso para la adjudicación de la ejecución de la actuación[728]. Dicha cantidad se calculará en función de la cuantía de las cargas de urbanización de la actuación, y en ningún caso podrá ser superior, por todos los conceptos, al 12% del importe de la obra de urbanización determinada en el correspondiente programa de actuación urbanizadora[729].

b) El agente urbanizador deberá soportar a su cargo[730], sin posibilidad de repercutirlas a los propietarios, las cargas de urbanización y, en su caso, de edificación que expresamente haya asumido como propias en el convenio en el que se formalice la adjudicación.

c) Las cargas de urbanización, incluidos los gastos de gestión, serán satisfechas al agente urbanizador a cargo de los propietarios, y, a elección de estos últimos, bien en metálico bien mediante entrega de solares edificables, derechos de superficie o, en su caso, viviendas, locales o edificaciones, si se hubiera convenido la edificación, o mediante cualquier combinación de dichas alternativas de pago que se hubiera pactado.

d) No obstante lo dispuesto en la regla anterior, el agente urbanizador tendrá preferencia de elección respecto a los propietarios, para su compensación mediante la obtención de solares edificables o, en su caso, derechos de superficie, en el supuesto de que se materialice sobre suelos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, todo ello para dar cumplimiento a las obligaciones asumidas ante la Administración con ocasión de la adjudicación de la ejecución de la actuación[731].

e) Los propietarios tendrán derecho, a su libre elección, a participar en el desarrollo de las actuaciones o a renunciar a ello. En caso de optar por la participación, tendrán derecho a recibir del agente urbanizador los solares resultantes, los derechos de superficie, las viviendas, locales o edificaciones construidas sobre ellos, el equivalente económico de los mismos o la compensación expresamente pactada al efecto, todo ello en proporción directa a la superficie[732] 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 ini-

722 LvSU 44.2
723 LvSU DA3
724 El texto original se refería a la adjudicación del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)
725 LvSU 169.4
726 TRLSR 34.1.a
727 LvSU 168.2
728 El texto original se refería a la adjudicación del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)
729 LvSU 166.1.h
730 LvSU 154.2
731 El texto original se refería a la ejecución del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)
732 LvSU 44.2

ISBN: 978-84-7777-743-4

cio del procedimiento correspondiente de expropiación o reparcelación forzosa[733].

g) En el supuesto de que el propietario no manifieste su voluntad respecto a la participación en el desarrollo de las actuaciones con anterioridad a la aprobación definitiva de la reparcelación[734], se presumirá que opta por participar.

h) La modificación de la previsión inicial de las cargas de urbanización establecidas en el programa de actuación, que no sea debida a decisiones públicas, o la modificación de su coste, no podrán suponer[735] la alteración en más de un 20% del equilibrio económico establecido en el programa. En este supuesto, cualquier modificación por encima de este límite requerirá la aprobación municipal, previa audiencia de los propietarios afectados. En todo caso, la retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento de la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador[736].

Artículo 151. Relaciones entre el agente urbanizador y la administración actuante.

1. Las relaciones derivadas de la adjudicación de la ejecución de la ejecución de la actuación[737] 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[738] suscrito con ocasión de la adjudicación del mismo.
2. La administración ejercerá sus potestades públicas y, en particular, las de reparcelación y expropiación forzosas, cuando el desarrollo de la ejecución de la actuación así lo requiera. El agente urbanizador podrá solicitar dicho ejercicio, redactando los proyectos técnicos y financiando los gastos que conlleve en calidad de beneficiario de la expropiación[739].

733 La Unidad de Ejecución ha de ser reparcelada "*en todos los supuestos*" (LvSU 135.d, también LvSU 168.2.d). Por ello, la referencia a la Expropiación (también en LvSU 151.2) resulta confusa. Podría ser que el Agente Urbanizador tuviera que expropiar a quienes no se incorporan al proceso y, posteriormente, participar en la Reparcelación como titular de estos suelos expropiados en concurrencia con los propietarios que sí participan, lo que es incoherente con el plazo para la opción señalado en el art. 150.g LvSU; sin embargo, lo más operativo es que la Reparcelación sea el procedimiento en que se solventen todas las cuestiones relativas a la transformación del parcelario y titularidades y que en ella se aplique a cada caso el criterio de valoración procedente (arts. 36, 37 y 40 TRLSR).

734 TRLSR 13.2.c.2º. El momento límite para el ejercicio de la opción es poco operativo porque el criterio de valoración es diferente en función de que el propietario participe (TRLSR 40) o se excluya (TRLSR 36-37), lo que, normalmente, alterará la el contenido sustantivo de la reparcelación y puede obligar a una nueva exposición pública, salvo que la renuncia afecte unicamente al Agente Urbanizador (?).

735 La segunda parte de este apartado es incompatible con la expresión "*no podrán suponer*".

736 LvSU 170.2

737 El texto original se refería a la ejecución del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

738 LvSU 169.4

739 Véase nota al art. 151.f LvSU

Sección octava

Programas de actuación urbanizadora

Artículo 152. Objeto y ámbito.

Sin contenido, Lvmu25 2.21.

Artículo 153. Contenido técnico-urbanístico.

Sin contenido, Lvmu25 2.21.

Artículo 154. Contenido jurídico-urbanístico.

Sin contenido, Lvmu25 2.21.

Artículo 155. Documentación.

Sin contenido, Lvmu25 2.21.

Artículo 156. Tramitación de programas de actuación urbanizadora.

Sin contenido, Lvmu25 2.21.

Artículo 157. Iniciativa en los programas de actuación urbanizadora.

Sin contenido, Lvmu25 2.21[740].

Artículo 158. Tramitación de programas de actuación urbanizadora a instancia de parte.

Sin contenido, Lvmu25 2.21.

740 El derogado art. 157 decía:" *Podrán formular y promover programas de actuación:*

a) Los ayuntamientos o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como administración actuante al ayuntamiento.

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

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

d) Las sociedades y entidades privadas participadas por administraciones públicas, para el ejercicio de su objeto social mediante la realización de actuaciones integradas.

e) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de programa de actuación urbanizadora podrá ser autorizada por el ayuntamiento para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las administraciones públicas conforme a la legislación general reguladora de su régimen jurídico y funcionamiento".

ISBN: 978-84-7777-743-4

CAPÍTULO II

Régimen de Ejecución de Actuaciones Integradas[741]

SECCIÓN PRIMERA

Sistemas de actuación

Artículo 159. Sistemas de actuación.[742]

1. Para cada unidad de ejecución el ayuntamiento deberá optar expresamente entre uno de los sistemas de actuación incluidos en los regímenes de ejecución pública o de ejecución privada establecidos en la presente ley.
2. Los sistemas de actuación son los siguientes:
   a) En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y el sistema de expropiación forzosa.
   b) En régimen de ejecución privada mediante concesión administrativa: sistema de agente urbanizador y el sistema de concertación.[743]
3. El ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación anteriores con plena libertad[744], considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.[745]
4. *Sin contenido, Lvmu25 2.21.*
5. *Sin contenido, Lvmu25 2.21.*

SECCIÓN SEGUNDA

Adjudicación de la ejecución de la actuación[746] *por concertación*

Artículo 160. Sistema de concertación.

1. El ayuntamiento podrá elegir como sistema de actuación el de concertación cuando, por iniciativa propia o a instancia de más del 50% de la propiedad del suelo, así lo acuerde en el momento de la la delimitación de la unidad de ejecución[747].
2. La actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:
   a) Constituirse en junta de concertación conforme a lo previsto en el artículo siguiente.
   b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
   c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
   d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

   El contenido concreto del convenio será establecido por el ayuntamiento, junto con el establecimiento del sistema de actuación[748], a propuesta de los interesados o de la propia administración municipal.
3. Cuando el sistema de concertación venga establecido en el planeamiento será preciso que los propietarios necesarios para constituirse en junta de concertación, presenten en el ayuntamiento, en el plazo máximo de seis meses desde su aprobación definitiva, la propuesta de convenio regulada en el apartado anterior. El incumplimiento de este plazo supondrá el cambio del sistema de actuación privado al sistema de concurso para selección de agente urbanizador previsto en esta ley[749].
4. Si, transcurridos dos meses desde la fijación[750] del sistema de actuación por concertación, no se firmara el convenio por la mayoría necesaria, el ayuntamiento modificará el sistema de actuación, pasando al de agente urbanizador[751] o a alguno de los de ejecución pública.
5. No será precisa la constitución de la junta de concertación cuando la totalidad de la superficie afectada fuera de un solo propietario, en cuyo caso éste asumirá las obligaciones atribuidas en esta ley a dicha junta y firmará el correspondiente convenio[752].
6. Los compromisos asumidos por los propietarios ante la Administración serán garantizados por los firmantes del convenio mediante la formalización y entrega de aval[753] del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización.

741 El texto original se refería a la ejecución del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

742 Respecto a los Proyectos de Actuación Prioritaria, ya incluyen la reparcelación de la o las actuaciones integradas incluidas en el mismo, así como su proyecto de urbanización por lo que, tras la aprobación del proyecto ejecutivo, las tareas de ejecución se limitan a las obras materiales de urbanización a cargo del promotor de la actuación y a la distribución de su coste entre los obligados. Por ello, se trata de un sistema análogo al de Agente Urbanizador al garantizar la ejecución de las obras de urbanización el promotor, a quien se le reconocen las facultades de las Juntas de Concertación (LvSU 2.bis.6.1º)

743 TRLSR 9.7: Distingue entre el "*reconocimiento de la iniciativa privada*" y la "*iniciativa pública en que se haya adjudicado formalmente la participación privada*". De acuerdo con estos tratamientos, el Sistema de Agente Urbanizador no es de iniciativa privada dado su régimen asimilado al concesional, y puede que tampoco lo sea el Sistema de Concertación dadas las potestades municipales previstas en el art. 169.4 LvSU

744 LvSU 160.2

745 STSJ PV 1262/2023 FJ5. El cambio de sistema de actuación no integra el supuesto de efectos desfavorables o de gravamen (LPAC 25.1.b) y no le resulta aplicable el instituto de la caducidad

746 El texto original se refería a la ejecución del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

747 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

748 El texto original se refería al programa (Lvmu25 2.22)

749 ¿Este precepto obliga al PAU a fijar el sistema de Agente Urbanizador? LvSU 159.4.

750 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.24)

751 ¿Qué efectos tendría la inactividad municipal?

752 RGU 157.3

753 LvSU 171.4.d

ISBN: 978-84-7777-743-4

7. En todo caso, el convenio firmado se regirá, en lo no dispuesto expresamente en este artículo, por lo dispuesto en esta ley en materia de convenios urbanísticos.[754]

Artículo 161. Constitución de la junta de concertación e incorporaciones.

1. Una vez elegido el sistema de concertación y firmado el convenio, los propietarios dispondrán de un mes para constituirse en junta de concertación, mediante escritura pública.
2. La constitución de la junta será publicada por ésta en el boletín oficial del territorio histórico y notificada de forma fehaciente de forma individual a todos los titulares de bienes y derechos de la unidad de ejecución, concediéndoles un mes de plazo para adherirse a ella, transcurrido el cual se entenderá que renuncian a su participación.
3. También pondrán incorporarse a la junta las empresas urbanizadoras[755] que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución, cuando así lo acuerde la junta y en los términos que la misma establezca. Para su selección, en todo caso, deberán seguirse los principios de publicidad y concurrencia aplicables a la contratación pública[756].

Artículo 162. Carácter de la junta de concertación.

1. Las juntas de concertación que se constituyan tendrán el carácter de agrupaciones de interés urbanístico[757] para la ejecución del planeamiento urbanístico en los casos en que el sistema de actuación sea el de concertación, y como tales deberán inscribirse en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico.
2. Los cargos del órgano rector de la junta recaerán necesariamente en personas físicas, y formará parte de él un representante del ayuntamiento, en todo caso.
3. Contra los acuerdos de la junta de concertación podrá interponerse recurso de alzada ante el ayuntamiento.

Artículo 163. Naturaleza jurídica. Funciones y fines de la junta de concertación.

1. La junta de concertación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.
2. La junta de concertación asumirá la ejecución del planeamiento y será directamente responsable frente al ayuntamiento de la ejecución completa de la urbanización de la unidad de ejecución, así como del cumplimiento de las restantes cargas urbanísticas de la actuación, repercutiendo los gastos correspondientes a la totalidad de los propietarios adjudicatarios de parcelas resultantes en la proporción y modo establecidos en el proyecto de reparcelación.
3. Para el cumplimiento de sus fines, la junta de concertación ostentará las siguientes facultades y prerrogativas públicas:
   a) Formular la reparcelación para la equidistribución de beneficios y cargas de la unidad. La reparcelación, que tendrá en todo caso el carácter de reparcelación forzosa, se aprobará inicialmente por la junta por la mayoría absoluta de las cuotas de propiedad incorporada y se expondrá al público mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y se notificará a todos los propietarios[758]. Corresponderá en todo caso al ayuntamiento la aprobación definitiva del proyecto, previa resolución de las alegaciones que en el periodo de información pública y audiencia puedan producirse.
   b) Exigir de los propietarios de la unidad las cantidades correspondientes, que podrán ser objeto de vía de apremio por el ayuntamiento[759].
   c) Las demás que esta ley prevé a favor del agente urbanizador[760].
4. Las juntas de concertación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución, sin más limitaciones que las establecidas en la ley. Cuando resultara necesario para la ejecución de las obras u otros trabajos relacionados con la ejecución del plan, la administración municipal podrá imponer a sus titulares de forma forzosa las servidumbres y ocupaciones temporales precisas[761].

Artículo 164. Reparcelación y juntas de concertación.

El proyecto de reparcelación afectará a la totalidad de la unidad de ejecución, por lo que contendrá la reparcelación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad, se hayan incorporado o no sus propietarios a la junta de concertación.[762]

Artículo 165. Prerrogativa municipal de cambio de sistema de actuación.

La administración municipal podrá sustituir en cualquier momento el sistema de actuación cuando se incumplieran los compromisos legales de la concertación o los recogidos en el convenio que sirvió de fundamento para la elección del sistema [763].

754 LvSU DA7
755 RIANU 39.4
756 LvSU 172.2
757 LvSU 148

758 STS 307/2022 FJ1: La notificación del proyecto de equidistribución debe ser personal y no es suficiente la mera publicación edictal o en el boletín.
759 TRLSR 59, RIANU 19.2
760 LvSU 150. STS 1189/2024 FJ2, en caso de que el procedimiento se apremio se dirija contra un obligado por subrogación, deberá ser requerido de cumplimiento voluntario y notificarse el acto que inicia la ejecución forzosa.
761 TRLSR 16.3 (contempla el deber de permitir la ocupaciones de los bienes para la realización de las obras).
762 La valoración de los bienes y derechos de los propietarios no incorporados se debe realizar con los criterios normales de valoración (TRLSR 36-37)
763 LvSU 159.5

ISBN: 978-84-7777-743-4

SECCIÓN TERCERA

Adjudicación de la ejecución de la actuación[764] *mediante concurso público para selección de agente urbanizador*

Artículo 166. Criterios del concurso público para la adjudicación de la ejecución de la actuación[765] en régimen privado[766].

1. La delimitación de la unidad de ejecución con[767] 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[768]:
   a) Compromiso, a cargo del urbanizador, de destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública por encima de los estándares y las cuantías establecidas en esta ley, especialmente en régimen de alquiler.
   b) Plazos de urbanización más breves o compromisos más rigurosos que los establecidos en el programa de actuación urbanizadora.
   c) Plazos de edificación más breves y compromisos más rigurosos para garantizar el cumplimiento de dichos plazos de edificación.
   d) Obras de urbanización más convenientes o mejores calidades de urbanización[769] que las definidas por el programa de actuación y, en su caso, las contempladas por el plan general[770], siempre que fueran asumidas a su costa por el licitador.
   e) Propuestas y alternativas de obras de urbanización más respetuosas con el medio ambiente, con menor impacto paisajístico, mayor eficiencia energética y ahorro de recursos naturales.
   f) Compromiso de construcción por el agente urbanizador de parte o toda la edificación destinada a viviendas sujetas a algún tipo de régimen de protección oficial.
   g) La previa redacción y tramitación del planeamiento de ordenación pormenorizada y/o del programa de actuación urbanizadora.
   h) El menor coste de las obras de urbanización y los menores márgenes de beneficio o retribución empresarial del urbanizador[771].
2. En los concursos podrán ser valoradas por el ayuntamiento las garantías de cohesión y acuerdo con los propietarios y afectados de la actuación, basadas en los criterios de valoración adoptados y en las propuestas relativas al modo y plazos de retribución del urbanizador.

Artículo 167. Tramitación del concurso para la adjudicación de la ejecución de la actuación[772] en régimen privado[773].

1. Una vez definitivamente delimitada la unidad de ejecución[774], se publicará el anuncio de la aprobación definitiva en el boletín oficial del territorio histórico, conteniendo el expreso llamamiento a posibles licitadores, y en el plazo de dos meses cualquier persona física o jurídica, sea o no propietaria, podrá presentar una proposición jurídico-económica.
2. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán en plica cerrada junto con, en su caso, los acuerdos alcanzados con los propietarios.
3. Todas las proposiciones jurídico-económicas deberán acompañarse de la acreditación de la constitución de una garantía provisional, cuyo importe será el que se fije reglamentariamente, con el mínimo del 1% de las cargas de urbanización de que se trate. Si se adjudica la ejecución de la actuación[775], la garantía provisional[776] será retenida y deberá complementarse o sustituirse hasta alcanzar un importe mínimo del 7% de las cargas de urbanización como garantía definitiva. En caso contrario, será devuelta.
4. El acto público de apertura de plicas se celebrará en los cinco días hábiles siguientes a la finalización del periodo de presentación de proposiciones. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública administrativa. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas.
5. En lo dispuesto en este artículo, las publicaciones en el boletín oficial se habrán de entender referidas a la publicación que corresponda por la cuantía de las obras de urbanización y, en su caso, edificación, todo ello conforme a la legislación sobre contratación administrativa.

Artículo 168. Contenido de las proposiciones jurídico-económicas.

Las proposiciones jurídico-económicas que se presenten por los licitantes deberán contener, por lo menos, los siguientes extremos[777]:

1. En cuanto a las relaciones entre el agente y la administración actuante

764 El texto original se refería a la ejecución del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

765 El texto original se refería a la ejecución del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

766 El título de este artículo y del siguiente se refieren genéricamente a la adjudicación «*en régimen privado*» cuando la sección se refiere específicamente al sistema de «*agente urbanizador*» (la sección 2.ª esta referida al sistema de Concertación y la sección 4.ª a la adjudicación, esa sí, «*en régimen privado*»)

767 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.22)

768 LvSU 150.b

769 LvSU 153

770 Debe decir «*contempladas por el* planeamiento», véase la nota a pie de página al título del art. 53 LvSU)

771 LvSU 150.a

772 El texto original se refería a la ejecución del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

773 Véase nota al título del artículo anterior (LvSU 166)

774 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.22)

775 El texto original se refería a la adjudicación del programa de actuación urbanizadora presentado (Lvmu25 2.23)

776 LvSU 171.4.d

777 LvSU 166.1 169.3

ISBN: 978-84-7777-743-4

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[778].

c) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador y la administración actuante con expresión de los compromisos asumidos por aquél.

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

a) Justificación, en su caso, de la disponibilidad del agente urbanizador sobre los terrenos de los propietarios y titulares de derechos, y los acuerdos ya alcanzados, que deberán incluir, en todo caso, los criterios y fórmulas de valoración del suelo y de los bienes y derechos afectados, y las propuestas relativas al modo y plazos de retribución del agente urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de las cargas de urbanización y de la cantidad total que en concepto de gastos de gestión el agente urbanizador se compromete a repercutir, como máximo, a los propietarios afectados.

c) Propuesta de equidistribución de beneficios y cargas, que incluirá el valor del suelo y de su repercusión en la edificabilidad urbanística, a efectos de compensación de las diferencias de adjudicación y de contraprestación de las cargas de urbanización.

d) Plazo máximo de presentación del proyecto de reparcelación.

Sección cuarta
Régimen de adjudicación de la ejecución de las actuaciones[779] en régimen privado

Artículo 169. Adjudicación de la ejecución de la actuación[780].

1. El ayuntamiento podrá rechazar motivadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, en cuyo caso adoptará la decisión que considere oportuna, conforme al interés general y en orden a la ejecución de la ordenación urbanística, entre las siguientes:

a) Modificar el sistema de actuación.

b) Modificar cualesquiera otras condiciones del programa de actuación.

c) *Sin contenido, Lvmu25 2.21.*

d) Abrir un nuevo plazo de licitación.

2. El plazo máximo para la resolución por el ayuntamiento sobre la adjudicación de la ejecución de la actuación[781], en el supuesto de concurso, será de cuarenta días desde la fecha de apertura de proposiciones.

3. El ayuntamiento garantizará el reembolso, por cuenta del adjudicatario, de los gastos justificados de redacción a favor de quien, no habiendo resultado adjudicatario, hubiera formulado el planeamiento de ordenación pormenorizada o las alternativas, estudios o proyectos técnicos que total o parcialmente[782] sean útiles para su ejecución.[783]

4. La adjudicación de la ejecución del programa de actuación urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por la junta de concertación o el agente urbanizador, y, de otra, por la administración actuante. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución[784], las garantías que la junta o el agente urbanizador presta para asegurar su cumplimiento, y las penalizaciones a las que se somete por incumplimiento[785]. Este convenio será objeto de publicación en el boletín oficial del territorio histórico y de notificación formal e individualizada a todos los propietarios y afectados[786].

Artículo 170. Modificación de las condiciones de adjudicación de la ejecución de la actuación[787].

1. Los adjudicatarios de la ejecución de la actuación[788] tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos en la legislación general de contratación administrativa[789], de los daños y perjuicios que se les sigan por la resolución de la adjudicación o por la paralización o el retraso del normal desarrollo de la ejecución de la actuación debidos exclusivamente a decisiones de la administración actuante.

2. Las decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación y varíen las previsiones de la actuación[790] comportarán las compensaciones económicas que procedan para restaurar el equilibrio económico de la actuación, sea en favor de la administración, sea en el del adjudicatario. Cuando estas alteraciones, por su importancia, en supuestos de adjudicación por concurso, afecten en más de un 20% del coste o valor de los compromisos y las obligaciones asumidas por el adjudicatario, se resolverá la adjudicación, salvo que, por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos, o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita proseguir la actuación[791].

778 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.24)

779 El texto original se refería a los programas de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

780 Téngase en cuenta que es de aplicación, tal como reza el título de la sección tanto al sistema de Agente Urbanizador, como al de Concertación. El texto original se refería a los programas de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

781 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

782 El texto original se refería al programa (Lvmu25 2.24)

783 TRLSR 39.1

784 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.24)

785 LvSU 171.2

786 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.24)

787 El texto original se refería al programa (Lvmu25 2.23)

788 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

789 TRLSR 39.2-3

790 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)

791 LvSU 150.h

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. El agente urbanizador seleccionado por concurso puede ceder su condición, en escritura pública, a tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la administración actuante, que deberá aprobarla. Si la cesión menoscaba el interés general o supone defraudación de la adjudicación en pública competencia, la administración denegará la aprobación o acordará la aplicación del régimen público de ejecución. La cesión parcial, para un tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.
4. El agente urbanizador seleccionado por concurso puede contratar prestaciones accesorias de su gestión con cualquier tercero sin transmitirle sus responsabilidades ante la administración actuante, a la que dará cuenta de ello.
5. Las relaciones derivadas de la adjudicación de la ejecución de la actuación[792] se regirán por el convenio que formalice la adjudicación definitiva, así como por las disposiciones contenidas en la presente ley, disposiciones de desarrollo y normativa propia de la contratación administrativa.

Artículo 171. Resolución del convenio para la ejecucion de la actuación[793].

1. La resolución del convenio se acordará por la administración actuante de oficio o a instancia de la junta de concertación o del agente urbanizador, según corresponda. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la caducidad de la adjudicación de la ejecución de la actuación[794].
2. Las causas de resolución serán al menos las siguientes[795]:
   a) El incumplimiento por la junta de concertación, el agente urbanizador o la administración actuante de los compromisos asumidos por ambos con ocasión de la adjudicación de la ejecución[796], sin perjuicio de las penas contractuales que expresamente se hubieran pactado.
   b) La modificación sustancial por parte de la administración de las condiciones de adjudicación en los términos previstos en el artículo anterior.
   c) Las causas que se hubieran pactado expresamente entre la administración actuante y la junta de concertación o el agente urbanizador a través del correspondiente convenio.
3. El adjudicatario que incumpla sus compromisos, en caso de incumplimiento grave que motive la resolución prevista en el número anterior, podrá[797] ser inhabilitado en su condición de agente urbanizador para la presentación a otros concursos.
4. El acuerdo de resolución deberá además[798], y cuando proceda:
   a) Declarar la edificabilidad urbanística de aquellos *solares*[799] cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de la urbanización.
   b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación[800] de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en régimen de actuaciones aisladas.
   c) Incoar el procedimiento preciso para acordar una nueva programación en la que el nuevo agente urbanizador asuma las obligaciones pendientes de ejecución, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la adjudicación caducada a ejecutar la que la sustituya.
   d) Acordar las penas contractuales previstas[801] para el caso de incumplimiento de las obligaciones y, en todo caso, la incautación de la fianza o ejecución del aval presentado en garantía[802], con destino al patrimonio público de suelo.

Artículo 172. Aplicabilidad de la legislación en materia de contratación administrativa[803].

1. En el procedimiento de adjudicación de la ejecución de la actuación[804] descrito en los artículos anteriores[805] deberán respetarse los requisitos relativos a publicidad y concurrencia establecidos en la normativa vigente sobre contratación administrativa.
2. En los sistemas de actuación de régimen de ejecución privada, la contratación de las obras de urbanización deberá seguir los principios de la legislación de contratación pública en cuanto a solvencia de los licitadores y publicidad y concurrencia para la selección de contratistas. A tal efecto, la selección de contratistas se someterá a licitación pública mediante anuncio en el boletín oficial correspondiente en función del importe de la obra, estableciendo los criterios objetivos de adjudicación. No

792 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)
793 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)
794 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)
795 LvSU 170.3
796 El texto original se refería al programa (Lvmu25 2.23)
797 LvSU 235.2
798 LvSU 235.2. Téngase en cuenta el art. 7.4.1º TRLSR
799 Debería decir «*parcelas resultantes*» (LvSU 12.1)
800 Este procedimiento no esta regulado (sin perjuicio de lo desafortunado de la expresión «*reclasificación*») y no debe ser algo distinto de la licencia de edificación con obras complementarias de urbanización, al igual que cuando no haya resolución del convenio y se solicite licencia de edificación (RGU 41).
801 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.24)
802 LvSU 160.6 167.3. STS 3873/2020 FJ5 La ejecución de una garantía, por incumplimiento constatado de la obligación garantizada, no es un acto de ejecución forzosa subsidiaria de ningún acto administrativo, por lo que no es necesario la tramitación previa de un expediente de ejecución forzosa para instar el cumplimiento de la incumplida obligación garantizada, como tramitación anterior a la ejecución de la garantía.
803 Dvmu08 44
804 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)
805 Se refiere a la adjudicación del programa en el sistema de Agente Urbanizador (arts. 166-168 LvSU) y no en el sistema de Concertación puesto que en este hay excepción de concurrencia

ISBN: 978-84-7777-743-4

obstante, cuando el agente urbanizador seleccionado en procedimiento de concurso público reuniera los requisitos de capacidad para la ejecución por él mismo de la obra urbanizadora, no será precisa la apertura de una nueva licitación pública, siempre que la ejecución de dichas obras hubiera formado parte del objeto del concurso.

3. Así mismo, en todo lo no regulado en la presente ley respecto al procedimiento de adjudicación, modificación de las condiciones de la adjudicación y resolución de la misma se aplicará subsidiariamente la normativa vigente sobre contratación administrativa.

Sección quinta
Sistemas de ejecución[806] en régimen público. Sistemas de cooperación y expropiación

Artículo 173. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
2. Podrán constituirse agrupaciones de interés urbanístico[807], bien a iniciativa de los propietarios o por acuerdo del ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.
3. La financiación del coste de las obras de urbanización, en caso de acuerdo entre la administración y los propietarios afectados, podrá ser total o parcialmente compensada mediante la adjudicación a la misma de solares, derechos de superficie o viviendas, locales o edificaciones construidas en la propia unidad. En defecto de acuerdo, la financiación se realizará a través del giro de las cuotas de urbanización que resulten de la oportuna cuenta de liquidación incluida en el proyecto de reparcelación o aprobada en su desarrollo. No obstante, cuando la administración asuma el compromiso de promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública u otros usos de interés social, podrá hacer prevalecer la compensación de las cargas de urbanización mediante la entrega de solares, derechos de superficie o, en su caso, viviendas, locales o edificaciones que fueran precisos para materializar dicho compromiso[808].
4. La administración actuante podrá delegar la gestión del sistema y la ejecución de la urbanización en otra administración pública, en una sociedad pública o en un consorcio urbanístico mediante convenio suscrito a tal efecto.

Artículo 174. Sistema de expropiación[809].

1. El sistema de expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en ellas, sin perjuicio de que también pueda aplicarse a solares o parcelas incluidos en actuaciones aisladas o para la ejecución de sistemas generales o elementos de los mismos[810].
2. El pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente dentro o fuera de la unidad de ejecución objeto de la expropiación, por acuerdo con la parte expropiada[811].
3. La delimitación de unidad de ejecución[812] que fije la ejecución en régimen público por el sistema de expropiación deberá elegir la forma de gestión, optando entre la gestión directa e indiferenciada por la administración actuante; la gestión a través de una entidad de derecho público dependiente o adscrita a ella; la encomienda a otra administración pública territorial o a una entidad de derecho público dependiente o adscrita a ella, previa suscripción del correspondiente convenio, o la atribución de la gestión a un tercero concesionario[813]. En este último supuesto, la concesión se otorgará mediante concurso. El concesionario podrá incorporar a la actuación a los propietarios afectados en cualquier momento en las condiciones que libremente pacten, previo otorgamiento por la administración actuante de la liberación de la expropiación.

Artículo 175. Liberación de expropiaciones[814].

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes.
2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados las condiciones, términos y proporción en que deberá vincularse a la ejecución urbanística, y se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el liberado quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos.
3. Si la liberación se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de resolución, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a su titular.
4. Si el expropiante no fuera el ayuntamiento se oirá a este.
5. El incumplimiento por parte de los propietarios de bienes liberados de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la resolución liberatoria determinará el inicio de un nuevo expediente expropiatorio.

Artículo 176. Legitimación de las expropiaciones urbanísticas.

1. La aprobación definitiva de planes de ordenación urbanística[815] y programas de actuación urbanizadora, así como el establecimiento de reservas[816] para constituir o ampliar patrimonios públicos de suelo, implicará la de-

806 El texto original se refería al programa de actuación (Lvmu25 2.24)
807 LvSU 148
808 Dvmu08 11.3
809 El art. 135.d LvSU exime de la Reparcelación cuando el sistema sea Expropiación.
810 LvSU 177
811 TRLSR 43.1. Téngase en cuenta respecto a las actuaciones sobre el Medio Urbano el art. 43.2.a TRLSR
812 El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.22)
813 TRLSR 42.4
814 Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre liberación de expropiaciones urbanísticas
815 LvSU 88.e
816 LvSU 121.b

ISBN: 978-84-7777-743-4

claración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y demás bienes y derechos afectados, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

2. El incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticos establecidas en la presente ley determinará la existencia de causa de interés público para la expropiación forzosa a fin de garantizar su efectivo cumplimiento.

Artículo 177. Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos.

Será posible la aplicación de la expropiación por motivos urbanísticos en los supuestos siguientes:

a) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para ejecutar la ordenación urbanística a través de actuaciones integradas de ejecución pública.

b) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para el desarrollo de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales, no incluidas ni adscritas a actuaciones integradas.[817]

c) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para la ejecución anticipada de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales adscritas al ámbito de una actuación integrada.[818]

d) La adquisición de terrenos y demás bienes y derechos cuya preservación y puesta en valor se estime necesaria, por el valor de sus características naturales, históricas, científicas, culturales, paisajísticas, arqueológicas o de análoga naturaleza, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente plan especial de protección y conservación.

e) La adquisición de viviendas desocupadas[819] 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[820], a los efectos de facilitar la ejecución del ámbito en el que radiquen.

f) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos comprendidos en las reservas[821] de suelo establecidas para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos del suelo.

g) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o edificaciones industriales o terciarias de fomento o de interés público.

h) El incumplimiento de los plazos fijados para la ejecución total o parcial del planeamiento, incluido el deber de edificar.[822]

i) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.[823]

j) La inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente. En este último caso, la administración expropiante será el ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la comunidad de propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.[824]

k) En los demás supuestos legalmente previstos.[825]

Artículo 178. Procedimiento expropiatorio.

1. La expropiación forzosa, en los supuestos contemplados en el artículo anterior, se tramitará con arreglo a la legislación en materia de expropiación forzosa, sin perjuicio de las determinaciones de esta ley y de las necesarias adecuaciones a la estructura organizativa propia de las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en el supuesto de que el órgano expropiante fuera el ayuntamiento o la diputación foral, el trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria sólo requerirá acuerdo municipal o foral, según corresponda.[826]

3. En cualquier expropiación por motivos urbanísticos, la administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta[827] regulado en el artículo siguiente o seguir la expropiación individualmente, conforme al procedimiento de la legislación de expropiación forzosa.

Artículo 179. Procedimiento de tasación conjunta[828].

1. El proyecto de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

   a) Identificación[829] del ámbito territorial, junto con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

   b) Fijación razonada de precios acorde con la clasificación del suelo, según su calificación urbanística, edificabilidad urbanística, valor de repercusión y grado de urbanización[830].

   c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrá no sólo el valor del suelo,

817 LvSU 186.2
818 LvSU 187
819 LvV 72 73. LvSU DA4 (respecto de VPP)
820 LvSU 125
821 LvSU 121.b
822 LvSU 184 193
823 LvSU 184 203.4.c
824 LvSU 184 203.4.d, Dvmu08 45
825 LvSU 150.f DA4
826 Dvmu08 46
827 RIANU 24.2 25
828 Dvmu08 47, TRLS76 138
829 RIANU 22.1
830 TRLSR 35-24

ISBN: 978-84-7777-743-4

sino también el correspondiente a las edificaciones[831], obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados, será expuesto al público por término de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.
3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el boletín oficial y en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico correspondiente.
4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente[832] a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contando a partir de la fecha de notificación.
5. Cuando el órgano expropiante no sea el ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El periodo de audiencia a la administración municipal podrá coincidir en todo o en parte con el de los interesados.
6. Informadas las alegaciones, se someterá el proyecto a la aprobación del órgano competente[833].
7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuren en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito, ante el órgano competente, su conformidad o disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.
8. El órgano competente, en su caso, dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al jurado territorial de expropiación forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a que se refiera la expropiación, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración legalmente establecidos.
9. Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del proyecto de expropiación, entendiéndose determinado el justiprecio con carácter definitivo y prestada su conformidad.

Artículo 180. Bienes de dominio y uso o servicio público y expropiación.

1. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público[834] cuyo destino, según la ordenación urbanística, sea distinto al que motivó su afección o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se deberá seguir el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.
2. Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario, a excepción de las vías pecuarias que se rigen por su normativa específica. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan, se entenderán transmitidas de pleno derecho al órgano expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística, sin perjuicio de lo previsto al efecto en el artículo 146.

Artículo 181. Constitución de servidumbres.

1. Cuando para la ejecución de un plan no fuera precisa la expropiación del dominio y bastara la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista por el derecho privado o administrativo, podrá imponerse con arreglo al procedimiento de la legislación sobre expropiación forzosa, siempre que la indemnización que proceda abonar no exceda de la mitad del importe que correspondería satisfacer por la expropiación total del bien, en cuyo caso habrá de expropiarse, salvo oposición de su propietario.
2. Cuando hubieran de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las determinaciones de la ordenación urbanística, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la legislación vigente.

Artículo 182. Prohibición de construir en terrenos a expropiar.

Sobre la superficie objeto de una expropiación urbanística no se podrá realizar obra alguna ni modificar las existentes desde el momento del inicio[835] del expediente expropiatorio, salvo previa autorización expresa, en casos concretos y excepcionales, por el organismo expropiante, que, de no ser el ayuntamiento, la comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 183. Destino de los bienes y derechos expropiados.

1. Los terrenos y demás bienes y derechos de cualquier clase que se expropien por motivos urbanísticos deberán ser destinados al fin específico que se estableciese en el plan correspondiente.
2. La alteración del uso que motivó la expropiación, como consecuencia de la modificación o revisión del planeamiento, no se entenderá modificación de la causa de declaración de utilidad pública o interés social en los casos así establecidos por la legislación expropiatoria que resulte aplicable[836]. Se entenderán, a estos efectos, como uso dotacional público los terrenos calificados para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y para actividades económicas de fomento o interés público según dispone el artículo 16.

Artículo 184. Expropiación en los casos de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas.

1. En ausencia de previsión legal distinta[837], previamente al inicio del procedimiento de expropiación por incumpli-

831 TRLSR 35.3
832 LEF 21
833 Dvmu08 46.3
834 TRLSR 42.3
835 TRLSR 34.2.b, LEF 21, LvSU 179.2
836 TRLSR 47
837 LEF 71-75

ISBN: 978-84-7777-743-4

miento de deberes y obligaciones urbanísticas[838], 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[839].
4. Si se cumplieran las condiciones de subsanación, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, sustitutorio de la expropiación.

Artículo 185. Plazo para la expropiación de terrenos.

1. Transcurridos cuatro años desde el establecimiento de sistema de[840] 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[841], el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley si, efectuado requerimiento a tal fin por cualquier propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que se produzca la incoación.
2. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio el interesado podrá formular hoja de aprecio ante la administración expropiante, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al jurado territorial de expropiación correspondiente a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio[842].
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.

838 LvSU 190.1 193

839 LEF 71-ss, REF 87-ss

840 El texto original se refería a la aprobación defintiva del programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.22)

841 ¿Contempla un derecho a la Expropiación desde la delimitación de la Unidad de Ejecución en suelo Urbano con independencia del sistema o de su desarrollo? Respecto a los suelos con destino dotacional público es de aplicación el art. 186 LvSU

842 STS 1374/2019 FJ2, STS 2969/2018 FJ3, STS 4348/2017 FJ2 y STS 5339/2016 FJ3 Al margen de cuando se produzca la incoación del procedimiento de expropiación por ministerio de ley (LvSU 185.1, 185.2 y 186.4) y considerando que el procedimiento expropiatorio por ministerio de la ley es un expediente de justiprecio individualizado se ha de tener presente que la normativa, criterios y valoración son las vigentes a la fecha en la que la propiedad presente la hoja de aprecio, que es cuando se inicia la fase de justiprecio. Igualmente es la fecha a partir de la cual se devengan intereses. En caso de que la calificación como sistema general venga dada por determinación sectorial es el Ayuntamiento el que debe afrontar el coste de la expropiación y posteriormente exigírsela a la administración sectorial beneficiada.

CAPÍTULO III
Ejecución de las Dotaciones Públicas de la Red de Sistemas Generales y Locales

Artículo 186. Obtención del suelo y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.

1. El suelo y los derechos destinado a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que estén incluidos o adscritos a actuaciones integradas se obtendrán gratuitamente por la administración con cargo a las áreas, sectores o unidades de ejecución en que se adscriban o en los que se incluyan a tal efecto.
2. El suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales que no estén incluidos ni adscritos a actuación integrada alguna se obtendrán por la administración mediante expropiación[843].
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación general aplicable[844], la ordenación urbanística podrá establecer la edificabilidad urbanística referida a un uso característico a los efectos de proceder a la valoración[845] de los terrenos destinados a dotaciones públicas que no estén adscritos[846] por el planeamiento a ningún ámbito de actuación.
4. La expropiación del suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, no adscritos ni incluidos en actuación integrada alguna, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación de planeamiento de ordenación estructural que legitima la actividad de ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley y se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 185 de esta ley.[847]

843 Las dotaciones públicas que sean «*terrenos interiores de la parcela*» en suelo Urbano Consolidado son de cesión obligatoria (LvSU 26.1.b 34, TRLSR 17.1 TRLSR 18.3) así como las adscritas al suelo Urbano No Consolidado por Edificabilidad (la «carga dotacional», LvSU 25.2 DEU 6.5 TRLSR 18.2.b). STSJ-PV 1339/2014. ORB: [LvSU, guía] El sentido propio de las palabras

844 TRLSR 36.1.a.2º 37.2 37.3

845 TRLSR 36 37.1.a

846 LvSU 56.1.f 138.2

847 STSJ PV 4344/2012 FJ8 Se ha de interpretar que para que se dé curso al procedimiento expropiatorio denominado por ministerio de la ley: «*no sólo se va a exigir, el transcurso del plazo de cuatro años siguientes a la aprobación de planeamiento de ordenación estructural que legitima la actividad de ejecución, sino que necesario va a ser, asimismo, que se proceda por los propietarios afectados o sus causahabientes a cursar el requerimiento previsto en el art. 185.1 de la Ley 2/2006.*»

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 187. Supuesto de expropiación anticipada de terrenos destinados a dotaciones públicas.

En el supuesto de suelo y derechos afectados por su destino a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuaciones integradas, cuya adquisición se haya tenido que anticipar mediante su expropiación, la administración expropiante se subrogará en la posición del propietario primitivo respecto a la ejecución de la correspondiente unidad[848] y por la superficie expropiada en cada caso.

Artículo 188. Ocupación directa de terrenos destinados a dotaciones públicas[849].

1. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular.
2. La ocupación directa requerirá la determinación previa de la edificabilidad urbanística que *corresponda*[850] al titular afectado.
3. El procedimiento de ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas[851]:
   a) Será preceptiva la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación individual de las edificabilidades urbanísticas correspondientes a éstos, además de la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.
   b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la administración actuante, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos, la superficie ocupada y la edificabilidad urbanística que les corresponda.
   c) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en cuanto hace a propietarios desconocidos, no comparecientes incapacitados sin representación y a propiedades litigiosas.
   d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.
   e) La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación[852].
   f) La administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada acompañada del correspondiente plano a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.
4. Transcurridos cuatro años desde el levantamiento del acta de ocupación sin que se hubiera aprobado con carácter definitivo la reparcelación de la unidad de ejecución correspondiente, el titular de los terrenos podrá instar ante la administración ocupante la expropiación conforme al artículo 185[853].

CAPÍTULO IV
Edificación de parcelas y solares

Artículo 189. Deber de edificar y plazos máximos.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico tendrá lugar mediante la realización directa, en las parcelas o solares correspondientes, de las obras de edificación precisas para la materialización de la ordenación prevista por aquél.
2. Las parcelas y los solares deberán[854] edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente[855] y, en su caso, el programa de actuación urbanizadora[856]. Los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización. Se fijarán reglamentariamente las circunstancias a partir de las cuales se podrán entender finalizadas las obras de urbanización a los efectos de lo dispuesto en este artículo[857].
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.[858]

Artículo 190. Incumplimiento del deber de edificar.

1. El incumplimiento del deber de edificar[859] 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

848 El texto original se refería al programa (Lvmu25 2.22)
849 TRLSR 48.e
850 La patrimonialización de la edificabilidad con anterioridad al desarrollo de la actuación ha devenido obsoleta tras la promulgación del art. 11.2 TRLSR. Debería decir «*correspondería*»
851 RIANU 42
852 LvSU 45
853 Cuando se promulgó la LvSU, el criterio de valoración era la edificabilidad prevista (es decir, la recogida en el acta de ocupación); Sin embargo, ahora el criterio es el señalado en los arts. 36 y 37 TRLSR.
854 Respecto al suelo No Consolidado por Edificabilidad, véase la primera nota al art. 25.2 LvSU.
855 LvSU 133.1
856 LvSU 68.d
857 Dvmu08 48.2
858 ¿La existencia de "*deberes legales*" (LvSU 25.2 26.2) determina la inexigibilidad del deber de edificar?
859 Véanse: Dvmu08 49, TRLSR 17.1, LvSU 26.2 (suelo Urbano Consolidado Solar) y 25.1.b.3 (suelos Urbanizable y Urbano No Consolidado por la Urbanización); la LvSU no establece este deber para el suelo Urbano No Consolidado por Edificabilidad (art. 25.2, véase nota) ni para el suelo Urbano Consolidado No Solar (art. 26.1.b), sin embargo el art. 190 LvSU se refiere a «*parcela o solar*» (con lo que quedarían afectados los no-solares) y a «*elementos constructivos de anteriores edificaciones*» (con lo que parece comprenderse también el suelo No Consolidado por Edificabilidad), RRS 5. Véase también RIANU 1.5

ISBN: 978-84-7777-743-4

programa de edificación a un agente edificador, previa declaración municipal de la misma en situación de edificación forzosa[860].

2. El procedimiento de tramitación y adjudicación por concurso público de un programa de edificación será el mismo que el previsto para la ejecución de las actuaciones[861] establecido en esta ley[862], con las siguientes especialidades[863]:
   a) Corresponderá al agente edificador la adquisición de la parcela o solar, en su caso[864] por expropiación y a título de beneficiario de la misma.
   b) No impedirá la tramitación y adjudicación de un programa de edificación el hecho de que la parcela o el solar tenga varios propietarios. En este caso serán de aplicación las técnicas y la regulación de la reparcelación forzosa[865].
   c) Tampoco podrá impedir la tramitación y adjudicación de un programa de edificación la existencia de elementos constructivos de anteriores edificaciones. Estos elementos serán incluidos en un proyecto de demolición que habrá de integrarse en el programa de edificación.
   d) Las garantías exigidas para los programas de actuación urbanizadora, al igual que el límite a la retribución del agente edificador, se calcularán sobre el importe total de las obras a realizar fijado en el programa de edificación.
   e) La declaración de las parcelas y los solares en situación de edificación forzosa deberá ser acordada de oficio por el ayuntamiento al vencimiento del plazo máximo establecido en este capítulo[866]. No obstante, cualquiera de los sujetos legitimados conforme al artículo 157 de esta ley podrá instar del ayuntamiento dicha declaración, que habrá de publicarse junto con las correspondientes bases para la adjudicación del programa de edificación.
   f) La alternativa técnica en el concurso estará constituida únicamente por el proyecto básico de edificación y, en su caso, el de demolición y el de las obras complementarias de urbanización.
   g) Las proposiciones jurídico-económicas versarán sobre el precio de adquisición del inmueble o sobre la participación del propietario en el desarrollo del programa mediante reparcelación con partes determinadas de la obra en régimen de propiedad horizontal.
   h) Los criterios determinantes para la adjudicación y la aprobación definitiva del programa de edificación serán, como mínimo, el precio de adquisición de la parcela o el solar, los plazos de edificación y el menor precio de venta y renta de lo edificado.[867]
   i) El ayuntamiento podrá rechazar motivadamente todas las iniciativas para programar la edificación por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello y decidir convocar nuevo concurso o adoptar la resolución que estime oportuna con arreglo a la legalidad vigente.
3. En el supuesto de que el agente edificador adjudicatario incumpliera los compromisos del programa de edificación, la administración procederá a su resolución, conforme a lo establecido en el artículo 171.

Artículo 191. Venta forzosa.

1. Efectuada la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, el ayuntamiento de forma excepcional, y de existir suficientes razones de interés público que así lo justifiquen, podrá, en lugar de adjudicar un programa de edificación a un agente edificador, disponer el inicio del procedimiento[868] de concurso para adjudicar los inmuebles. El precio obtenido en la licitación se entregará al propietario[869], tras levantar las cargas de los inmuebles y deducir los gastos de gestión ocasionados y el importe de las sanciones impuestas por incumplimiento.
2. La convocatoria de concurso deberá publicarse en un plazo no superior a tres meses desde la declaración de una parcela o solar en situación de edificación forzosa, y contendrá el precio mínimo de licitación, los plazos para edificar y cumplir las obligaciones urbanísticas pendientes, y la garantía que habrá de prestar el adjudicatario, en cantidad no inferior al 25% del valor del solar.
3. Los criterios por los que habrá de regirse el concurso serán al menos los establecidos por esta ley para la adjudicación de programas de edificación.
4. Si se adjudicara el bien, el ayuntamiento o el optante seleccionado otorgarán escritura pública de venta forzosa sin necesidad del consentimiento del anterior propietario. Además del contenido ordinario, en la escritura se incorporará certificación[870] de las condiciones del concurso, del expediente tramitado y del documento acreditativo del pago o consignación del precio y, en su caso, de las indemnizaciones y pagos a terceros.
5. En el caso de declararse desierta la primera licitación, se convocará un segundo concurso en el plazo de dos meses, con rebaja del tipo en un 25% del precio correspondiente al propietario. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará con los gastos habidos en la primera.
6. Si la segunda convocatoria de concurso también se declarara desierta, el ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, podrá adquirir el inmueble por el precio de la última licitación, con destino al patrimonio municipal de suelo. Transcurrido este último plazo sin que el ayuntamiento adquiera el solar, no podrá reiniciarse el procedimiento de venta forzosa y deberá procederse a la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador.
7. Tras el concurso, la declaración de parcela o solar como de edificación forzosa no se anulará ni cancelará has-

860 TRLSR 49.1 (establece la sustitución forzosa como no disponible por la legislación urbanística), RIANU 89
861 El texto original se refería a los programas de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.23)
862 LvSU 166-ss
863 LvV 76
864 LvSU 190.2.g (?)
865 LvSU 136.a
866 TRLSR 50.2
867 TRLSR 9.3.
868 La versión publicada dice «*el inicio del* **el** *procedimiento*»
869 LvV 76.3, prevé una minoración del 50%.
870 RIANU 89

ISBN: 978-84-7777-743-4

ta que se acredite el cumplimiento de las condiciones de adjudicación. Si éstas no fueren satisfechas en los plazos previstos, el ayuntamiento podrá disponer la ejecución de la fianza y la expropiación del solar y de la obra parcialmente realizada, en su caso.

Artículo 192. Subrogación de la diputación foral en la competencia municipal.

Cuando el procedimiento de declaración de edificación forzosa de parcela o solar para su venta forzosa fuera iniciado a instancia de parte y no se resolviese o, en cualquiera de sus fases, se paralizase injustificadamente durante un tiempo superior a seis meses, el interesado podrá denunciar la mora. La denuncia de mora deberá ser presentada tanto en el ayuntamiento como en la diputación foral correspondiente, y tendrá como efecto la subrogación de esta última en las competencias municipales, hasta la terminación del procedimiento de venta forzosa.

Artículo 193. Expropiación forzosa por incumplimiento del deber de edificar.

Con independencia de las facultades reguladas en este capítulo, el ayuntamiento podrá acordar en cualquier momento la expropiación forzosa de las parcelas y solares no edificados en plazo, en cuyo caso quedará en suspenso el procedimiento de venta forzosa desde el momento de la declaración en el expediente de la necesidad de ocupación.

CAPÍTULO V
Otros Instrumentos de Ejecución. Proyectos de Urbanización y Proyectos de Obras Complementarias

Artículo 194. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización[871]. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.
2. La ejecución de cualquier obra de urbanización en una actuación integrada[872] requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su previa aprobación administrativa y su publicación en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.
3. Los proyectos a que se refiere el número anterior se formalizarán en una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

   Podrán establecer fases de urbanización e, incluso, definir obras comunes de urbanización y ámbitos de urbanización vinculados a una o varias parcelas edificables y establecer las condiciones y garantías para autorizar la primera utilización de cada edificación. En tal caso, la obtención de la licencia de primera ocupación no comportará la recepción tácita de la totalidad de las obras de urbanización.[873]
4. Cualquier obra de urbanización no comprendida en el artículo siguiente deberá proyectarse y aprobarse conforme a lo dispuesto en este artículo.

Artículo 195. Proyectos de obras complementarias, proyectos de obra pública ordinaria y proyectos de obras de dotaciones públicas.

1. Los proyectos de obras complementarias de urbanización que sean precisos en las actuaciones aisladas[874], únicamente podrán proyectar los trabajos de urbanización o de reposición de la existente cuyo importe sea igual o inferior al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de la obra de edificación autorizada en la licencia. Estos proyectos se aprobarán por el ayuntamiento por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, que en los municipios alaveses incluirá el preceptivo informe de los concejos afectados, o bien se incluirán como anexos en el proyecto de edificación y se autorizarán mediante la correspondiente licencia.
2. Los proyectos de obras públicas o para la ejecución de dotaciones de sistemas generales o locales no calificados como proyectos de urbanización por esta ley se rigen, en cuanto a su contenido, tramitación y aprobación, por la normativa que les sea de aplicación.

Artículo 196. Procedimiento de tramitación y aprobación de proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización de iniciativa particular, en ausencia de otro plazo establecido por el ayuntamiento competente, serán aprobados inicialmente en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de entrada del documento. Transcurrido dicho plazo sin haber recaído aprobación inicial, el interesado podrá entenderlo desestimado[875].
2. Una vez aprobados inicialmente los proyectos de urbanización, se someterán a información pública durante veinte días para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del territorio histórico correspondiente.
3. El plazo para la aprobación definitiva será de dos meses desde la conclusión del trámite de información pública posterior a la aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin haber recaído la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo.
4. En los municipios alaveses, el proyecto inicialmente aprobado será remitido para informe preceptivo de los concejos afectados, que habrá de emitirse en el plazo de veinte días y será vinculante en los aspectos de su competencia cuando esta entidad concejil sea la receptora final de las obras.

871 LvSU 147. LTeleco 36
872 LvSU 138 143
873 Párrafo añadido por Lvmu25 2.16.
874 LvSU 136.b
875 TRLSR 25.5. LvSU 94 bis

ISBN: 978-84-7777-743-4

CAPÍTULO VI
Conservación de Obras y Construcciones

Sección primera
Obras de urbanización

Artículo 197. El deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La urbanización es, desde el comienzo de su ejecución en el régimen público, y desde su entrega y recepción por la administración en el régimen privado, una obra de titularidad pública que conlleva el deber de conservación por parte del ayuntamiento.
2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización e instalaciones públicas de la misma cuando así se imponga, de forma justificada y necesariamente con carácter temporal, por el planeamiento o por el programa de actuación urbanizadora o resulte expresamente de disposiciones legales.

   Los propietarios se constituirán en junta y aportarán al mantenimiento en proporción a su cuota de participación. Reglamentariamente se determinarán las condiciones de constitución, funcionamiento y otras características de estas juntas, así como su relación con la correspondiente administración municipal[876].
3. Las obras de urbanización de titularidad privada serán siempre conservadas y mantenidas por sus propietarios, ya sean individuales o en comunidad, en cuyo caso los gastos se distribuirán según las normas propias del régimen de propiedad horizontal y, en su defecto, en función de las cuotas que les correspondan en la copropiedad.

Artículo 198. Recepción municipal de las obras de urbanización.[877]

1. Una vez finalizada la ejecución de las obras de urbanización, el agente urbanizador o agente urbanizadora o el promotor o promotora de estas presentará ante el ayuntamiento, adjuntando la certificación expedida por la dirección técnica de las obras, al menos con veinte días de antelación, el señalamiento de la fecha, el lugar y la hora prevista para proceder a su entrega o puesta a disposición. En los municipios alaveses se convocará también a la persona representante de los concejos afectados.
2. En el acta de recepción se recogerán las observaciones[878] formuladas, en su caso, por la persona representante municipal y también, si las realizara, las de la persona representante concejil en cuanto a los servicios de su competencia, y se remitirá una copia al ayuntamiento correspondiente.
3. Las obras se darán por recepcionadas en la fecha indicada si el ayuntamiento no hubiera formulado en dicha acta de recepción observaciones en relación con la ejecución material de los trabajos o no hubiera asistido[879].
4. Si el ayuntamiento hubiera formulado observaciones en el acta de recepción, se abrirá un periodo de negociaciones para la determinación conjunta, entre el agente urbanizador o agente urbanizadora o el promotor o promotora y el ayuntamiento, de las condiciones necesarias para proceder a la recepción de la urbanización. Dichas determinaciones en ningún caso podrán implicar o afectar a elementos de obra o aspectos no previstos en el proyecto de urbanización, en el proyecto de obras complementarias de urbanización o, en su caso, en el convenio de adjudicación.
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 agente urbanizadora o el promotor o promotora solicitará formalmente al ayuntamiento la recepción de la urbanización[880], adjuntando certificado de la dirección técnica de la obra, que deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de diez días a contar desde la fecha de notificación de dicha solicitud.
6. La recepción de la urbanización se notificará formal e individualmente a los propietarios o propietarias de los solares resultantes de la ejecución urbanística.
7. En los municipios alaveses, cuando la urbanización deba ser recibida por los concejos afectados, el ayuntamiento convendrá con estos el modo de traspaso, con la inclusión de las obligaciones de conservación y mantenimiento de esta.

Sección segunda
Obras de conservación y rehabilitación en bienes inmuebles en general

Artículo 199. El deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.[881]

876 LPH 2.d

877 artículo redactado segun Lvmu25 2.17.

878 TRLSR 7.4.2º (la recepción de las obras sólo procede cuando se hayan cumplido todos los deberes y cargas de la actuación)

879 STSJ PV 2768/2019 FJ5 No se aplica el RGU 67 porque se aplica el LvSU 198.

880 STS 2557/2021 FJ6 el derecho a exigir la devolución de las garantías constituidas para asegurar el cumplimiento del deber de urbanización, sólo nace tras la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización, o, en su defecto, transcurrido el plazo en que debiera haberse producido la misma desde su solicitud.

881 LvV 41.1 ("*seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad, accesibilidad o uso efectivo correspondiente con un consumo energético y de recursos dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan*").

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal, representado por[882]:
   a) En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.
   b) En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.

   Todos los valores dispuestos en este apartado se calcularán sin ninguna consideración del valor del suelo.
3. Cuando la administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio u otros instrumentos, en que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

Artículo 200. Inspección periódica de construcciones y edificaciones. *Artículo derogado por la DD2 LvV.*[883]

Artículo 201. Situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación establecido en el apartado 2 del artículo 199[884] o cuando dichas reparaciones no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación[885].
2. Corresponderá al ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento que se desarrollará reglamentariamente y en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.
3. La declaración de la situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y establecerá las siguientes obligaciones para el propietario:
   a) Cuando se trate de una construcción o una edificación no catalogada ni protegida por sus valores, ni sujeta a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición.
   b) Cuando se trate de una construcción o una edificación catalogada, protegida por sus valores o sujeta a algún procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva o, de no alcanzarse acuerdo, ordenar las obras de rehabilitación necesarias.
4. Los inmuebles que se hallen calificados o inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural se regirán, en cuanto a su declaración de ruina, por las disposiciones propias de la mencionada legislación y el desarrollo reglamentario de la misma, aplicándose el régimen del presente artículo en cuanto a las cuestiones y determinaciones que no contradigan la mencionada norma protectora.

Artículo 202. Ruina física inminente.

1. Cuando la amenaza de una ruina física inminente de una construcción o edificación ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de las personas y los bienes, el ayuntamiento acordará el apuntalamiento y ordenará el desalojo o adoptará las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños, así como para la prevención o minimización de los riesgos o peligros inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Excepcionalmente cabrá ordenar la demolición, no tratándose de edificio catalogado o protegido, cuando ésta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.
2. La propiedad del edificio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior y del coste que suponga su adopción.
3. La adopción de las medidas previstas en este artículo conllevará la incoación del expediente para la declaración de la situación legal de ruina.

Artículo 203. Órdenes de ejecución[886].

1. Los ayuntamientos deberán dictar órdenes para la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.
2. Los ayuntamientos estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, rehabilitación y mejora en toda clase de edificios para el aseguramiento estructural del edificio, para evitar riesgos a terceros o para disponer de los servicios urba-

882 El precepto utiliza el concepto de «*coste de reposición*» que puede ser tanto bruto o a nuevo como neto o actual (ECO.805-03 4). El art. 183.b TRLS76 se refiere al «*50% del valor actual*». El art. 15.3 TRLSR fija el límite del deber de conservación en el 50% del Valor de Reposición Bruto actualizado. STSJ PV 289/2016 FJ5, ORB: Ruina y Deber de Conservación.

883 LvV 52

884 Las reparaciones a que se refiere este precepto difieren de las de los arts. 199.1 LvSU («*seguridad, salubridad, ornato público y decoro*») y 41.1 LvV

885 La expresión «*fuera de ordenación*» debe entenderse en sentido amplio (?) pues otras situaciones de disconformidad con la ordenación (LvSU 101) también pueden hacer inviables las reparaciones necesarias

886 LvV 41.4

ISBN: 978-84-7777-743-4

nísticos mínimos de suministro de agua, energía eléctrica y red de aguas, en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, así como para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad. Los trabajos y las obras ordenadas deberán fijar plazos y condiciones para su ejecución.

3. Los ayuntamientos además deberán dictar órdenes de ejecución cuando constaten la realización de actos o el desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación territorial y urbanística, para la minimización del impacto de unos y otros y la reposición al estado originario.
4. Las órdenes de ejecución tendrán carácter ejecutivo. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas[887]:
   a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación[888].
   b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. En todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.
   c) Incoación del expediente de expropiación forzosa.[889]
   d) Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación, mediante procedimiento concursal de acuerdo a lo establecido en el artículo 190 de esta ley, a un agente rehabilitador, para la ejecución sustitutoria de las obras de rehabilitación en aquellos supuestos en que dichas obras sirvieran para corregir las deficiencias estructurales de la edificación que pudieran llevarla a la situación legal de ruina, según lo establecido en la presente ley.[890]

TÍTULO VI
GARANTÍA Y PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I
Principios Generales

Artículo 204. Funciones de garantía y protección de la ordenación urbanística.

1. Corresponde a los ayuntamientos velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan para cumplir las finalidades y promover los principios proclamados en la misma.
2. El ejercicio de las potestades reguladas en este título tiene carácter irrenunciable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber dará lugar a responsabilidad disciplinaria.

Artículo 205. Colaboración en el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina.

1. Todas las personas[891], físicas o jurídicas, tienen el deber de colaborar en el desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina que la presente ley atribuye a las administraciones Públicas con competencia en materia de ordenación urbanística y con competencias sectoriales con incidencia en esta materia.
2. Los particulares facilitarán a la administración pública competente para el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina la información y documentación suficiente que ésta les requiera con ocasión del ejercicio de este deber.
3. Las administraciones públicas, así mismo, colaborarán entre sí en el cumplimiento de estas funciones.

Artículo 206. Régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación urbanística.

1. Las actuaciones de transformación y utilización del suelo, subsuelo y vuelo objeto de ordenación urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:
   a) La inspección urbanística[892]
   b) La autorización y la licencia[893]
   c) Las órdenes de ejecución[894]
   d) El sometimiento a comunicación previa o declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común [ahora LPAC 69][895]

887 TRLSR 59
888 TRLSR 15.4 (en supuestos de ejecución subsidiaria eleva el límite del deber de conservación al 75% del Valor de Reposición Bruto actualizado)
889 LvSU 177.i 184
890 LvSU 184, TRLSR 9.3 (establece criterios de adjudicación) 49.1 (establece la sustitución forzosa como no disponible por la legislación urbanística). LvV 76.2
891 LvSU 217.5
892 LvSU 217-ss
893 LvSU 207-ss
894 LvSU 224
895 Esta letra d) fue añadida por el art. 120 Lv7-12. STS 1745/2026 FJ6: Las comunicaciones previas y de las declaraciones responsables, diferenciándolas de los actos administrativos autorizatorios de actividad, no son actos administrativos porque la Administración no expresa ninguna voluntad a través de ellos, es meramente receptora.
Su presentación no se puede considerar como actos de inicio de un procedimiento administrativo, puesto que su eficacia, en cuanto al desarrollo de la actividad, se despliega desde el mismo momento de la presentación, sin que sea necesaria la realización de ninguna actividad adicional. Tampoco como un procedimiento, entendido como una concatenación de actos conducentes a un resultado.
No opera el instituto del silencio administrativo, no se puede interponer frente a ellos recurso alguno, ni administrativo ni juris-

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. Los ayuntamientos ostentarán, respecto a cualquier actuación de urbanización, edificación y uso del suelo, las siguientes potestades:
   a) De inspección, verificación y control, incluso mediante la realización de pruebas o ensayos de las obras o instalaciones para la comprobación del cumplimiento de normas o condiciones técnicas.
   b) De imposición de la realización de operaciones o actividades urbanísticas, en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos en virtud de acto o convenio.

CAPÍTULO II
Licencias Urbanísticas

Artículo 207. Actos sujetos a licencia urbanística.[896]

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[897]:
   a) Las parcelaciones[898] y segregaciones[899] o cualquier otro acto[900] 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 existente.
   d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
   e) Las obras que modifiquen la disposición interior[901] o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
   f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional[902].
   g) Las obras de urbanización complementarias a la edificación.
   h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente[903].
   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 a su deterioro o degradación.
   l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
   m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
   n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
   ñ) La instalación de invernaderos.
   o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.
   p) Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
   q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
   r) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación, que deberá ser resuelta en el plazo máximo de dos meses.[904] [905]
   s) La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos, cuando concurran razones de orden, seguridad o salud pública.[906]
   t) La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.
   u) La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
   v) Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta ley.
   w) Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vue-

diccional, sin perjuicio, de que la Administración ejerza sus potestades de comprobación, control e inspección. Estos últimos actos sí tienen la naturaleza de actos administrativos y, si se dan los requisitos para ello, podrán ser objeto de impugnación.

896 Las referencias a las instalaciones de aprovechamiento energético y puntos de recarga se introdujo por la Ley 5/2023, que también cambio el orden de algún apartado y alguna cuestión semántica.

897 STS 3630/2018 FJ2 la exigibilidad de licencia, al margen de lo señalado en las ordenanzas locales, se rige con carácter prevalente por las determinaciones de la L.12-12 3 y anexo.

898 LvSU 39

899 LvSU 38.2

900 TRLSR 26.2

901 L.12-12 3

902 LvSU 36

903 LvSU 202

904 L.12-12 3. El plazo de 2 meses se introdujo por Lvmu25 2.18.

905 RDGSJFP 31-03-23. STS 3842/2020 FJ 10 para las Viviendas de Uso Turístico (VUT) es exigible informe urbanístico de conformidad al planeamiento y adicional a la Declaración Responsable turística.

906 L.12-12 3, LBRL 84 bis. Respecto al uso de distribución al por menor de productos petrolíferos véanse los arts. 43.2 LSHidroc y 3 RD-l 6/2000 de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios. El inciso final de esta letra s) fue añadido por el art. 120 Lv7-12

ISBN: 978-84-7777-743-4

lo, en términos similares a los previstos en este artículo.[907]

2. 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[908].
3. Están exentos del requisito de licencia urbanística los siguientes supuestos:
   a) Las obras de urbanización totales o parciales, así como cualquiera de las actuaciones previstas en las letras del artículo 207.1 que se hallen incluidas en un proyecto de urbanización legalmente aprobado conforme a lo dispuesto en esta ley.
   b) Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar destinada al autoconsumo sobre edificaciones o construcciones y pérgolas de aparcamiento, sin limitación de potencia. Estas instalaciones están sujetas a comunicación previa, salvo cuando se realicen en edificios o conjuntos declarados bien de interés cultural o bien catalogado, cuando afecten a la cimentación o estructura del edificio o cuando, de acuerdo con la normativa ambiental aplicable, estén sometidas a la evaluación de impacto ambiental, casos en los que será necesaria la licencia urbanística.
   c) Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados en el interior de las edificaciones. Estas instalaciones están sujetas a comunicación previa, salvo que puedan afectar a bienes declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, casos en los que será necesaria la licencia urbanística.
4. La comunicación previa recogida en las letras b) y c) del número anterior deberá contener, como mínimo, el presupuesto detallado de las obras, los planos y fotografías del lugar de ejecución y una memoria indicativa de la potencia de la instalación. Además, se deberá aportar, en el caso del apartado b), un informe emitido por técnico competente que verifique la capacidad portante de la edificación sobre la que se colocará la instalación y, en el supuesto del apartado c), un informe emitido por técnico competente que acredite la suficiencia de la potencia instalada para soportar los puntos de recarga proyectados.
5. Las ordenanzas municipales podrán sustituir la necesidad de obtención de licencias por una comunicación previa, por escrito, del interesado al ayuntamiento, cuando se trate de la ejecución de obras de escasa entidad técnica para las cuales no sea necesaria la presentación de proyecto técnico, o para el ejercicio de actividades no clasificadas, y para aquellas otras actuaciones que prevean las propias ordenanzas[909]. El ayuntamiento podrá verificar en cualquier momento la concurrencia de los requisitos exigidos y podrá ordenar, mediante resolución motivada, el cese de la actuación cuando no se ajuste a lo requerido.
6. 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 estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.
7. Serán las ordenanzas municipales las que establezcan el régimen de autorización de las instalaciones de aprovechamiento energético que se proyecten en fachada.

Artículo 208. Reglas comunes a las licencias urbanísticas.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán:
   a) Según el proyecto básico de obras, sin perjuicio de la posterior presentación, en su caso, del pertinente proyecto de ejecución, cuando así se establezca en la normativa vigente.[910]
   b) Con imposición de cuantas otras condiciones sean procedentes, con arreglo a la legislación[911] y al planeamiento aplicables, para asegurar su efectividad, bien caso a caso, bien con arreglo a un condicionado aprobado con carácter general por el ayuntamiento.
2. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, entendiéndose producida la transmisión, salvo pacto en contrario, junto con la de la superficie de suelo o la construcción o edificación correspondiente. No obstante, el transmitente y el adquirente deberán comunicar la transmisión por escrito al ayuntamiento, sin lo cual ambos quedarán sujetos a todas las responsabilidades que se derivaran para el titular.[912]

Artículo 209. Competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.

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

Artículo 210. Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, las cuales, como mínimo, deberán respetar las reglas contenidas en los números siguientes.
2. El procedimiento de otorgamiento de licencia se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse[913]:

907 L.12-12 3

908 STSJ PV 1053/2020 FJ 11 Dichas autorizaciones son previas a la concesión de la licencia en conexión con el Reglamento Público Hidráulico.

909 El art. 26 del Decreto (Gobierno Vasco) 49/2009 (modificado por DF4.2 Decreto -Gobierno Vasco- 112/2012) contempla la comunicación previa para ciertos rellenos (actividad clasificada).

910 El inciso final de esta letra a) fue añadido por el art. 122 Lv7-12

911 LvV 31.2

912 STSJ PV 2180/2022 FJ6

913 Ruid.d 30.2. Para la primera ocupación de viviendas protegi-

ISBN: 978-84-7777-743-4

a) El proyecto que proceda[914], firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional cuando así se establezca en la normativa vigente, cuya memoria deberá especificar las determinaciones urbanísticas de aplicación a las que responda, en el caso de obras que legalmente precisen de proyecto técnico, o, en otro caso, el presupuesto orientativo de las obras a realizar.[915]

b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación que en cada caso fuera aplicable.

c) La concesión correspondiente cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público.

3. En los supuestos en los que durante la instrucción del procedimiento sea preceptiva la emisión de informe de otras administraciones públicas afectadas por la licencia, incluidos los concejos, el ayuntamiento les comunicará la presentación de la solicitud, para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia. Si en el plazo de un mes no se emite informe alguno, se podrá continuar con el procedimiento de concesión de la licencia municipal.[916]

4. Con carácter previo al otorgamiento de licencia, se emitirá por los servicios municipales informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicitada a la legalidad urbanística.

5. La resolución denegatoria deberá ser motivada[917], con referencia explícita a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística, o de otro carácter, con las que el acto, la operación o la actividad sometida a licencia esté en contradicción.

6. Se entenderá concedida[918] 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[919], la expedición de certificación, que deberá producirse dentro de los veinte días siguientes.

7. Con carácter subsidiario, para el supuesto de que la regulación aplicable no lo recoja expresamente, el plazo máximo para la notificación de resolución expresa será de tres meses, desde la presentación de la solicitud de licencia, sin notificación de requerimiento municipal de subsanación o mejora.

8. Cuando el acto autorizado por la licencia urbanística suponga la ocupación o utilización de dominio público portuario, la extinción de la concesión llevará consigo la extinción de la licencia urbanística a la que da soporte el título demanial.[920]

Artículo 211. Efectos del otorgamiento de la licencia urbanística.

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y las operaciones, así como la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes. En ningún caso podrán adquirirse, ni aun por silencio administrativo positivo, facultades o derechos disconformes con la ordenación urbanística ni con la legalidad vigente[921]

2. En todo caso, las licencias se concederán a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

3. Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con el planeamiento de ordenación urbanística de forma sobrevenida, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento o la modificación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y las obras aún no hayan concluido, el ayuntamiento declarará motivadamente la disconformidad, y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos, por plazo que no podrá ser superior a cuatro meses.

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

Artículo 212. Actos promovidos por las administraciones públicas.

1. La aprobación del proyecto de edificación residencial y de la primera utilización por el promotor o promotora de la edificación que esté integrada en el sector público vasco y la obtención de la calificación provisional y definitiva como vivienda protegida que incluya informe favorable sobre la normativa urbanística y sectorial aplicable determinan la innecesariedad de licencia municipal. En este caso, de forma previa, se consultará con el ayunta-

---

das, solicitud de calificación definitiva (LvV 31.1). En cuanto al uso a que vayan a destinarse las obras, ténganse en cuenta los arts. 22.3 RSCL y 28.1.b TRLSR, así como la STS 1612/1998

914 Téngase en cuenta LTeleco 45 DA3

915 LvSC 16.1: exige informe de situación del suelo (LvSC 8) cuando la actividad o instalación sea potencialmente contaminante (LvSC Anx.II). La expresión «*cuando así se establezca por la normativa vigente*» fue añadida por el art. 123 Lv7-12 que, así mismo, suprimió la parte final del apartado que decía: «*Si los colegios profesionales que tuvieran encomendado el visado de los proyectos estimaran, con ocasión de tal trámite interno, el incumplimiento de la legislación urbanística, pondrán su criterio en conocimiento de la administración competente mediante denegación del visado a efectos urbanísticos*»

916 LvSC 26 34.1.2º 35.1.2º

917 TRLSR 11.3

918 LvSU 211.1, STS 2673/2021 FJ6

919 LPAC 24, RIANU 48.2

920 Párrafo añadido por DF4 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco (BOPV 5/07/2018); entrada en vigor el 5/10/2018.

921 TRLSR 11.3. LPAC 24.3.a 47.1.f. STS 1583/2026 FJ5: "*una vez operado el silencio administrativo por concurrir los presupuestos necesarios para ello, no cabe un examen sobre la legalidad del acto presunto al margen de los procedimientos de revisión establecidos legalmente*". STS 4113/2020 FJ6 Sin embargo, «*el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado por la Administración competente resolución expresa sobre la solicitud de una licencia de obra amparada en un Plan General de Ordenación Municipal, vigente al transcurso de dicho plazo, pero que es anulado poco después por sentencia judicial firme, legitima al interesado para entenderla estimada por silencio administrativo siempre que la licencia fuera conforme con dicho planeamiento posteriormente anulado*». RDGSJFP 31-03-23

ISBN: 978-84-7777-743-4

miento para que en el plazo de un mes informe el proyecto de edificación. Transcurrido dicho plazo sin que se informe al respecto, se entenderá que está conforme con él.

La aprobación del proyecto de edificación residencial, así como la obtención de las calificaciones de vivienda protegida, se comunicarán al ayuntamiento, con copia del proyecto constructivo y de obra terminada, respectivamente, para su constancia.[922]

2. Para el desarrollo de las actuaciones promovidas por administraciones públicas diferentes a la del propio municipio, que no tengan la consideración de obras de marcado carácter territorial[923], la administración pública promotora, en ejercicio de sus competencias, deberá comunicar el proyecto al correspondiente ayuntamiento, que concederá licencia o manifestará su disconformidad[924] de manera motivada en el plazo de tres meses.[925]

3[926]. Transcurrido este plazo sin recibir comunicación alguna, la administración pública promotora, constatada la conformidad del proyecto con la legislación urbanística y la planificación territorial, previa audiencia del ayuntamiento, podrá autorizar su inmediata ejecución.

Artículo 213. Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental[927].

1. La relación entre el régimen de actividades clasificadas[928], la evaluación de impacto ambiental[929] 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 [actualmente LvMA 19][930].
2. Las licencias deberán otorgarse, cuando proceda, con especificación de las siguientes medidas[931]:
   a) Cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas sometidas a licencia de actividad[932], las medidas correctoras[933] y los procedimientos de verificación de su adopción, realización y funcionamiento efectivo que sean procedentes conforme a la normativa reguladora de dichas actividades.
   b) Cuando tengan por objeto usos o actividades sujetas a la evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración, corrección y seguimiento del impacto ambiental que se prevean en la declaración correspondiente.

Artículo 214. Prestación de servicios por compañías suministradoras[934].

1. Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia urbanística, y fijarán como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.
2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos, la siguiente documentación[935]:
   a) La licencia de usos y actividades cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a dicha licencia.
   b) Licencia municipal de primera utilización en todo caso y además el acto por el que se otorga calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial.

Artículo 215. Contenido de las licencias.

Las licencias urbanísticas incluirán como mínimo entre sus determinaciones:

a) El plazo de iniciación.
b) El plazo máximo de ejecución.
c) El periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable a su promotor.

Artículo 216. Caducidad.

1. En los supuestos de que las obras no se hubiesen iniciado o no hubiesen finalizado, o estuviesen interrumpidas por causa imputable al promotor, contraviniendo los plazos establecidos al efecto en la licencia, el ayuntamiento declarará, previo procedimiento administrativo con audiencia al interesado, la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización alguna.
2. Podrá solicitarse motivadamente la ampliación de los plazos previstos en la licencia, y el ayuntamiento la acordará cuando proceda.
3. Una vez declarada la caducidad de la licencia, el interesado podrá solicitarla nuevamente en cualquier momento.

CAPÍTULO III
Inspección Urbanística

Artículo 217. Función inspectora. El deber de colaboración.

1. La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que todos los actos, las operaciones y las activi-

922 Apartado añadido po Lvmu25 2.19.
923 LvOT DA5
924 LvOT 25
925 LvAguas 40, LAguas 127
926 Parece que este apartado 3 no es de aplicación al apartado 1, que regula integramente y de forma específica la intervención municipal.
927 Dvmu08 50.1
928 LvMA 2.1.k 49-53. Redacción según el art. 124 Lv7-12, el precepto anterior decía: «*La relación entre la licencia de actividades clasificadas, la licencia de apertura, la evaluación…*»
929 LvMA 76-79
930 LEA 13-14. Derogada por LvMA DD, véase también LvMA DF1
931 LvSC 18 19
932 La expresión «*sometidas a licencia de actividad*» fue añadido por el art. 124 Lv7-12
933 LvMA 2.1.l Anx.II.G.k
934 Dvmu08 51
935 LvV 31.4

ISBN: 978-84-7777-743-4

dades sometidos a licencia[936] se sujetan a la legalidad y la ordenación territorial y urbanística aplicables.

2. En particular, el ejercicio de la función inspectora comprende:
   a) Velar por el cumplimiento de los fines, objetivos y principios proclamados en esta ley, de sus preceptos y de las disposiciones normativas e instrumentos que la desarrollan y complementan.
   b) Vigilar e investigar los actos, las operaciones y las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.
   c) Denunciar cuantas anomalías observe en la ejecución y aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.
   d) Informar y proponer a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
   e) Instruir los expedientes sancionadores que se le encomienden.
   f) Colaborar con los tribunales de justicia y las administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.
   g) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.
3. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes facultades:
   a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.
   b) Extensión de actas de inspección, que gozarán de presunción de veracidad respecto a los hechos que en ellas se consignen.
   c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.
4. Toda persona tiene el deber de colaborar en el ejercicio de la función inspectora, facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y las autoridades que la ejerzan. Dicho deber de colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio.
5. La negativa no fundada a colaborar[937] con la inspección urbanística constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística.

Artículo 218. Servicios de inspección.[938]

1. La inspección urbanística será ejercida por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de los territorios históricos y los ayuntamientos, de acuerdo con sus competencias y de conformidad con lo establecido en esta ley.
2. La inspección urbanística de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará referida a la garantía y protección de la legislación cuya ejecución le esté encomendada y de la ordenación territorial que sea de su competencia.
3. Los territorios históricos deberán contar con el correspondiente servicio de inspección en sus Departamentos competentes en materia de urbanismo.
4. Los informes emitidos por los servicios forales de inspección o los de cualesquiera otros entes públicos sobre infracciones urbanísticas deberán ser comunicados al ayuntamiento en cuyo territorio se localicen. Dentro de los veinte días siguientes al de recepción de los informes, el ayuntamiento deberá comunicar al órgano foral competente la resolución que haya adoptado sobre la incoación o no de procedimiento de protección de la legalidad urbanística y procedimiento sancionador.
5. Todos los ayuntamientos deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora por sí o mediante cualquiera de las fórmulas de cooperación con el departamento foral competente en materia de urbanismo.
6. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de los territorios históricos deberán prestar a los ayuntamientos la ayuda necesaria para el ejercicio por éstos de sus potestades inspectora y sancionadora.

CAPÍTULO IV
Disciplina Urbanística

SECCIÓN PRIMERA
Régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás actuaciones clandestinas

Artículo 219. Actuaciones clandestinas.

A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de clandestinas cuantas actuaciones objeto de licencia se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes títulos administrativos legitimantes requeridos en la presente ley o al margen o en contravención de los mismos.

Artículo 220. Suspensión previa.

1. Cuando el alcalde tenga conocimiento, por cualquier medio, de que se están realizando obras o usos clandestinos, ordenará de forma inmediata la suspensión de los mismos.
2. El incumplimiento de la orden de suspensión dará lugar, mientras persista, a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes, así como al traslado del testimonio pertinente al Ministerio Fiscal en el supuesto de existir indicios de que los hechos fueran constitutivos de delito de desobediencia. El importe de cada una de estas multas será la mayor de las siguientes cantidades; el 10% del valor de la actuación clandestina, o una cantidad alzada de 600 euros.[939]

936 ¿Y los no sujetos a licencia pero que requieran declaración responsable o comunicación previa?
937 LvSU 225.2.l
938 LvV 79
939 Véase el art. 227.1 LvSU y las notas al pie del mismo en cuanto al número de multas coercitivas a su importe máximo.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 221. Régimen de legalización de las actuaciones clandestinas[940].

1. Cuando, con ocasión del desarrollo de sus actividades propias o de la inspección que les incumba, cualquier administración pública tenga conocimiento de actos o actuaciones susceptibles de ser calificados como clandestinas, deberá dar cuenta al ayuntamiento en cuyo término se estén realizando o se hayan realizado las actuaciones de que se trate. Éste deberá ordenar la suspensión prevista en el artículo anterior y notificar dicha resolución a las personas que consten en las diligencias practicadas como directamente responsables.
2. Conocida por el ayuntamiento la existencia o realización de un acto o una actuación clandestina, el alcalde dictará la orden de suspensión, que será notificada a los propietarios del inmueble, emplazándoles, previo procedimiento, para que, si la actuación fuera en principio legalizable[941], en el plazo máximo de un mes presenten solicitud de legalización del acto o la actuación de que se trate, acompañada, en su caso, del proyecto técnico suficiente al efecto. A tal fin, se adjuntará a la notificación la información urbanística que deba tenerse en cuenta para la legalización.
3. En el supuesto de obras para cuya ejecución se requiera la presentación de previo proyecto técnico, el proyecto de legalización deberá contener toda la documentación exigible a un proyecto técnico de nueva construcción o edificación. En caso de recoger la permanencia de elementos resistentes se justificará, mediante ensayos, su capacidad portante.
4. La administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá definitivamente y notificará sobre el carácter legalizable o no del acto o la actuación.
5. En el caso de declararse legalizable la actuación, se seguirán los procedimientos y observarán los plazos previstos en la presente ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables.
6. Cuando se declare no legalizable la actuación o no se hubiera presentado en plazo solicitud de legalización, se ordenará en el mismo acuerdo, con independencia de las sanciones que pudieran imponerse:
   a) La demolición, a costa del interesado, de las obras de construcción, edificación o instalación realizadas, con reposición del terreno a su estado original, cuando se trate de obras nuevas.
   b) El cese definitivo del uso o los usos, en su caso.
   c) La reconstrucción de lo indebidamente demolido, cuando se trate de la demolición de una construcción, edificación o instalación catalogada o declarada monumento o inserta en un área protegida.
7. La administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:
   a) Cuando tengan por objeto actos o actuaciones en curso de ejecución, además de la suspensión, el desalojo, la retirada de materiales y maquinaria afectos a la obra y el precinto de los inmuebles y de las instalaciones de obras.
   b) En todo caso, la suspensión del suministro de gas, agua y electricidad, salvo que los inmuebles tuvieran la condición legal de domicilio.
8. La legalización de actos o actuaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir las personas que hayan contribuido a las mismas.
9. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización del acto o la actuación clandestina y de su legalización.
10. Cuando la actividad afectada se encuentre en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria, se estará, con respecto a las actuaciones objeto de licencia referidas en el artículo 219 de este capítulo, en concordancia a lo dispuesto en el artículo 10 de la citada disposición para las licencias de actividad.[942]

Artículo 222. Competencia supramunicipal.

Cuando no se haya adoptado acuerdo o resolución municipal en los supuestos previstos en los dos artículos anteriores, el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco podrá formular requerimiento al alcalde para que dentro del mes siguiente a la recepción del requerimiento se proceda en la forma dispuesta en dichos artículos. En el caso de que no se atienda el requerimiento así practicado o transcurra el plazo legal sin respuesta alguna, podrá recurrirse[943] ante la jurisdicción competente.

Artículo 223. Límites de la legalización.

Los actos y actuaciones clandestinas[944] declaradas contrarias a la ordenación urbanística y territorial sólo podrán ser legalizadas[945] previa modificación o revisión del planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 106.

Sección segunda
Operaciones de restauración de la ordenación urbanística

Artículo 224. Operaciones de restauración de la ordenación urbanística.

1. Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística[946] que se dispongan por razón de actos o actua-

940 TRLSR 65.2

941 STSJ PV 1652/2022 FJ3 y STSJ PV 2194/2023 FJ6. En caso de que se establezca administrativamente que no es legalizable de manera indubitada, no será preceptivo el trámite de legalización (por innecesario y por dilación de la resolución), ni el mes, aunque sí el trámite de audiencia para dictar el procedimiento de restauración de la legalidad. LvSU 224.4

942 El aparatdo 100 del art. 221 fue añadido por la Ley 7/2022 (Parlamento Vasco), de 30 de junio, de Desarrollo Rural.

943 LBRL 65

944 LvSU 219

945 LJCA 103.4

946 RIANU 56-ss

ISBN: 978-84-7777-743-4

ciones clandestinas serán determinadas en la resolución del procedimiento de legalización.

2. Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística derivadas de actos o actuaciones clandestinas correrán de cuenta de los titulares de los terrenos o inmuebles o de los responsables[947] de dichas actuaciones, usos o actividades.
3. Cuando la orden de ejecución de las operaciones de restauración no se contuviera ya en la resolución del procedimiento sobre legalización de los actos o actuaciones clandestinas correspondientes, la administración competente podrá dictarla de forma independiente previo procedimiento en el que se oirá a las personas interesadas, que se regulará reglamentariamente.
4. Transcurridos cuatro años desde la total terminación de las obras, trabajos e instalaciones, o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, la administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, las instalaciones o las construcciones correspondientes. Éstas quedarán sujetas, no obstante, al régimen de instalaciones, edificaciones y construcciones fuera de ordenación[948], y cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización, si ésta fuera posible. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la eliminación o, en todo caso, reducción del impacto en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otros análogos. La administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.[949]
5. El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige, en ningún caso, para los usos ni para las parcelaciones y las construcciones, edificaciones e instalaciones que se realicen en los siguientes supuestos:
   a) Los ejecutados en suelo no urbanizable.
   b) Los ejecutados sobre terrenos calificados en el planeamiento como dotaciones públicas de la red de sistemas generales.
   c) Los ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo.
   d) Los que afecten a bienes catalogados por el ayuntamiento o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre patrimonio histórico, cultural y artístico.
6. La falta de ejecución de las órdenes de reposición de la realidad física alterada para la restauración de la integridad de la ordenación territorial y urbanística dará lugar a la imposición de hasta diez sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes, así como al traslado de testimonio al Ministerio Fiscal en el supuesto de existir indicios de que los hechos fueran constitutivos de delito de desobediencia. El importe de cada una de dichas multas podrá ascender a la mayor de las siguientes cantidades: al 10% del coste estimado de las obras y los trabajos de reposición a ejecutar, o 600 euros. En todo caso, transcurrido el plazo para el cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.

947 LvSU 228
948 LvSU 101
949 STSJ PV 790/2023 FJ3. La utilización o uso del suelo (natural o construido) sin la pertinente licencia es una actividad continuada cualquiera que sea el tiempo transcurrido, lo que implica que el plazo de cuatro años que para la restauración de la legalidad urbanística no resulta de aplicación para las actividades continuadas, como el uso de los edificios, que puede ser prohibido, si es ilegal, en tanto en cuanto se esté realizando

CAPÍTULO V
Infracciones y Sanciones Urbanísticas

SECCIÓN PRIMERA
Régimen general

Artículo 225. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones muy graves:
   a) Las conductas tipificadas como graves que afecten a suelos calificados como sistemas generales o que se lleven a cabo en suelo no urbanizable objeto de algún régimen de protección o en suelos que tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente, o se ubiquen en las zonas de servidumbre del mismo.
   b) La destrucción de bienes catalogados por el ayuntamiento o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.
   c) Los actos de parcelación urbanística que se realicen en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento general o especial.
2. Son infracciones graves:
   a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable no sujeto a régimen alguno de protección, o sobre uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de fincas, parcelas o solares.
   b) La realización de obras que, por afectar a elementos estructurales, precisen proyecto técnico y no estén amparadas por licencia, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural, o por la escasa afección a la seguridad y salud de bienes y personas, merezcan la consideración de leves.
   c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación urbanística aplicable.
   d) El exceso de edificación sobre la edificabilidad física permitida por la ordenación, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen edificado.
   e) La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaran, no permitidos por el planeamiento.
   f) La ejecución de obras de consolidación o modernización, o que originen incremento de su valor, en edifi-

ISBN: 978-84-7777-743-4

cios, construcciones e instalaciones declaradas en situación de fuera de ordenación.

g) En todo caso, los movimientos de tierras y las extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o proyecto de urbanización o, en su caso, autorización de la administración competente cuando proceda.

h) El vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que deterioren el paisaje natural o rural por ser ajenos al mismo, salvo que por su escaso impacto en el paisaje merezca la consideración de leve.

i) Los incumplimientos en materia de ejecución, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves.

j) El incumplimiento por el agente urbanizador de los compromisos suscritos en el correspondiente convenio urbanístico, salvo que se demostrase la escasa entidad del daño producido a los intereses públicos o a terceros.

k) El incumplimiento de las normas relativas a bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo y su destino.

l) La obstaculización de la actividad inspectora.

m) La no paralización de las obras o usos en el plazo de setenta y dos horas, contado desde que se reciba el correspondiente requerimiento suspensivo de la administración, salvo, en su caso, las estrictamente necesarias, previa su autorización, para garantizar la seguridad de las personas.

3. Son infracciones leves las operaciones y actividades urbanísticas realizadas en disconformidad o sin contar con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe urbanístico no contempladas en los números anteriores, y, en todo caso, cuantas infracciones tipificadas en esta ley no tengan la consideración de graves o muy graves.

4. Incurren en responsabilidad los miembros de las corporaciones locales y las autoridades con competencia en materia de ordenación territorial y urbanismo cuando:

a) Conforme a lo dispuesto en esta ley, adopten o voten favorablemente actos o acuerdos de otorgamiento de licencia urbanística o autorización de actuaciones o actividades que infrinjan la legalidad, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, o que supongan o impliquen su legitimación.

b) Dejen de ejercer las potestades de inspección, protección, restauración y sanción de los actos y las actuaciones clandestinas y las infracciones urbanísticas.

5. En los supuestos previstos en el número anterior, las infracciones se calificarán de muy graves, graves o leves en función de la calificación que merezca la infracción legitimada o consentida y de sus consecuencias para el interés general.

Artículo 226. Sanciones urbanísticas.

1. Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con:

a) Multa.

b) Inhabilitación para participar en el concurso para la adjudicación de actuaciones urbanizadoras o edificatorias.

c) Publicidad de la infracción, sanción y medidas de legalización.

d) Incautación del beneficio o del resultado económico obtenido.

2. Las infracciones anteriormente tipificadas serán sancionadas con las siguientes multas[950]:

a) Infracciones leves: multa de 500 a 5000 euros.

b) Infracciones graves: multa de 5001 a 50 000 euros.

c) Infracciones muy graves: multa desde 50 001 euros hasta el importe superior de entre los siguientes: 500 000 euros, o el 150% del valor de las obras, trabajos o instalaciones realizadas o, en su caso, del coste de reposición de los bienes y situaciones en su primitivo estado.

3. Cuando así se establezca en la resolución sancionadora, y, en todo caso, cuando se sancionen infracciones muy graves, la administración competente deberá ordenar la publicación en el boletín oficial del territorio histórico y en el Boletín Oficial del País Vasco, y en el diario o diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, de la infracción cometida, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de quienes hayan sido declarados responsables del mismo.

4. En ningún caso la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor. En consecuencia, en los supuestos en que la comisión de la infracción haya conllevado o conlleve un beneficio económico, la sanción económica que corresponda será incrementada con la cuantía total del beneficio económico obtenido.

5. En los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable de la infracción, la administración actuante podrá expropiar los terrenos y los derechos de su propiedad con una reducción del 25% de su valor.

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

7. Las sanciones económicas recaudadas como consecuencia de cualquier infracción urbanística se integrarán necesariamente en el patrimonio público de suelo de la administración actuante.

Artículo 227. Multas coercitivas.

1. Con independencia de las multas impuestas como sanción, en los supuestos de obstaculización, desobediencia o incumplimiento de las órdenes de la administración se podrán imponer, con periodicidad mensual, hasta diez[951] multas coercitivas. El importe de cada una podrá ser el mayor de las siguientes cantidades: la décima parte del valor de lo ordenado, o 600 euros[952].

950 LvSU DA5. Téngase en cuenta, en cuanto a las infracciones específicas de vivienda, las cuantías fijadas en el art. 90 LvV

951 LvV 78.1 (reduce el límite a cinco multas)

952 LvV 78.3: 30% o 300 €

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. El importe de las multas coercitivas se ingresará en el patrimonio público de suelo de la administración actuante.

Artículo 228. Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.

1. En las obras o usos del suelo que se ejecuten o desarrollen sin licencia o con inobservancia de sus condiciones serán responsables los promotores[953], los empresarios[954] de las obras, los propietarios de los inmuebles si no fueran promotores, y, en su caso, los técnicos directores[955] de las mismas. Igualmente serán responsables los titulares, directores o beneficiarios de los usos o de los establecimientos.
2. En las obras amparadas por licencias cuyo contenido sea constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave serán responsables los técnicos que hubieran informado favorablemente el proyecto, y las autoridades y miembros de los gobiernos locales que las hubieran otorgado sin los informes preceptivos o con informe desfavorable en razón de aquella infracción.
3. Cuando la responsabilidad sea imputable a una persona jurídica o a una comunidad de propietarios, el juicio de culpabilidad se hará respecto a las personas físicas que hayan formado la voluntad de aquélla en relación con la concreta actuación u omisión de cuya sanción se trate.[956]
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[957].

Artículo 229. Prescripción de las infracciones.

1. Las infracciones previstas en esta ley prescriben en los siguientes plazos[958]:
   a) Las muy graves a los cinco años.
   b) Las graves en un plazo de cuatro años.
   c) Las leves en un plazo de dos años.
2. El plazo de prescripción empezará a contar desde el momento en que las obras realizadas estuvieran en condiciones de servir al fin o a los usos previstos y existieran signos exteriores que permitan a la administración conocer su realización. La infracción consistente en el desarrollo de un uso o actividad no comienza a prescribir mientras se mantenga uno u otra.
3. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente procedimiento sancionador.[959]
4. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, cuando existan actos de la administración que autoricen actividades constitutivas de infracción urbanística, el plazo de prescripción comenzará a contar desde que se anulen los actos administrativos que los legitimaron.

Artículo 230. Prescripción de la sanción.

1. Las sanciones impuestas por la comisión de infracciones muy graves prescriben a los cinco años, las de las graves a los tres años, y las de las leves al año[960].
2. El cómputo del plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquél en que la resolución por la que se imponga la sanción adquiera firmeza en vía administrativa.

Artículo 231. Graduación de la responsabilidad.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción:
   a) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado precisamente en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.
   b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.
   c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.
   d) Realizarla aprovechándose de una grave necesidad pública o de los particulares que resultaron perjudicados.
   e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o cumplirlas defectuosamente.
   f) Iniciación de las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujera en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística.
   g) La comisión de una infracción por persona a la que se haya impuesto en los tres años anteriores una sanción firme por haber cometido alguna de las infracciones tipificadas en esta ley.
   h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.
2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:
   a) Demostrar la falta de intencionalidad del daño a los intereses públicos o privados de terceros afectados por la actuación.

953 LEdif 9
954 LEdif 11
955 LEdif 12 13
956 TRLSR 17.5 29.5 DA12.6, LvV 61.3 86.
957 LPH 10.2.b
958 En cuanto a las infracciones específicas de vivienda, debe estarse a los plazos de 4, 3 y 2 años (LvV 88.1)
959 STSJ PV 1102/2026 FJ2: sobre la aplicación del principio non bis in idem en el régimen sancionador.
960 En cuanto a las sanciones específicas de vivienda, debe estarse a los plazos de 4, 3 y 2 años (LvV 88.2)

ISBN: 978-84-7777-743-4

b) Haber adoptado medidas para la reparación o la disminución del daño causado antes de la incoación del procedimiento sancionador.

3. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:
   a) El mayor o menor beneficio obtenido y el mayor o menor perjuicio causado por la infracción.
   b) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad laboral del responsable.
   c) La mayor o menor dificultad técnica para devolver a su estado original la realidad física alterada.
4. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa debe imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior respectivamente, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán según los casos cuando concurran las circunstancias mixtas establecidas en el número anterior.

Artículo 232. Exención de responsabilidad y reducción de sanciones.

1. Si el responsable de una infracción urbanística leve procede a restaurar la realidad física alterada, a reparar los daños causados y a solicitar la correspondiente legalización si fuera procedente, todo ello con anterioridad del inicio de las actuaciones sancionadoras y de protección de la legalidad, podrá ser eximido totalmente de responsabilidad.
2. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables, la sanción se reducirá en un 30% de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:
   a) Se abone el resto de la multa en el plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación de la sanción.
   b) El infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción impuesta y renuncie expresamente al ejercicio de la acción de impugnación en el referido plazo.
   c) El infractor inicie los trámites para legalizar la actuación sancionada en el referido plazo y presente fianza por el 50% del importe de las obras o actuaciones necesarias.

Artículo 233. Reglas para la determinación de la multa.

1. Las multas por infracciones se imponen con independencia de las demás medidas previstas en esta ley.
2. Las multas impuestas a los distintos responsables por una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

Artículo 234. Normativa subsidiaria.

En todo lo no previsto en materia sancionadora por esta ley será de aplicación subsidiaria lo previsto en la Ley 2/1998, de 20 de febrero, del Parlamento Vasco, sobre Potestad Sancionadora de las Administraciones Públicas.

Sección segunda

Infracciones y sanciones específicas en materia de ejecución de programas, parcelación, edificación, medio ambiente y patrimonios públicos de suelo

Artículo 235. Infracciones en materia de urbanización y ejecución[961].

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 5000 euros.
2. El incumplimiento de los compromisos contraídos en relación con la programación de actuaciones dará lugar, con independencia de la ejecución de las respectivas garantías previstas en el programa de actuación urbanizadora y los programas de edificación, a la imposición de las siguientes sanciones:
   a) Multa de 5000 euros a 50 000 euros.
   b) Inhabilitación para concursar y resultar adjudicatario de la ejecución de actuaciones urbanizadoras y edificatorias por un mínimo de tres años y un máximo de diez años.

Artículo 236. Infracciones en materia de parcelación.

La infracción en materia de parcelación se sancionará con multa del 20 al 25% del valor de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

Artículo 237. Infracciones en materia de edificación.

1. Se impondrá multa del 50% del total del presupuesto del proyecto o, en su defecto, del valor de la obra ejecutada, a quienes realicen o hayan realizado obras de construcción o edificación en cualquiera de las siguientes condiciones:
   a) Sin correspondencia con el uso del suelo.
   b) Superando la altura, la superficie y el volumen edificable, excediendo la ocupación en planta permitida o la distancia mínima a linderos, o contraviniendo los retranqueos.
   c) Infringiendo la prohibición de obras de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios declarados fuera de ordenación.
   d) Continuando las obras a pesar de haberse adoptado medida suspensiva por la administración actuante.
2. El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta en relación con otros similares en características y emplazamiento, que se fijará por la administración, previo informe técnico y audiencia del interesado.
3. Se sancionará con multa del 100 al 200% del valor del suelo afectado, o del presupuesto del proyecto, o, en defecto de éste, del valor de las obras ejecutadas, a quienes lleven a cabo obras, instalaciones o cualesquiera otras acciones en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, espacios naturales protegidos y sus

[961] El texto original se refería a la programación de actuaciones (Lvmu25 2.24)

ISBN: 978-84-7777-743-4

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 5000 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 5000 y los 50 000 euros en función de la gravedad del perjuicio causado.
5. La alteración del uso del edificio, planta, local o dependencia a que estén destinados por la ordenación o las ordenanzas será sancionada con el 100% del beneficio obtenido con la alteración del uso. Cuando el beneficio no fuese susceptible de valoración, la multa podrá oscilar entre los 500 y los 50 000 euros en función del perjuicio causado al interés público y al interés de los terceros afectados.
6. Se sancionará con multa de 500 euros a 5000 euros a las empresas anunciantes que coloquen, sin contar con licencia para ello, los carteles de propaganda a que se refiere la letra p) del apartado 1 del artículo 207. La sanción se graduará en función de la localización, el tamaño y la incidencia en el medio físico y en el entorno. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la administración requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

Artículo 238. Infracciones en materia de medio ambiente y patrimonio cultural y natural.

1. Se sancionará con arreglo a lo establecido en la legislación protectora de patrimonio cultural a quienes derriben o desmonten total o parcialmente bienes que sean objeto de protección especial por el planeamiento por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional.
2. Se sancionará con multa del 75% del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arqueológico, típico o tradicional que infrinjan las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La cuantía mínima de la sanción será de 5000 euros, y la graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.
3. Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que el plan de ordenación urbanística o la ordenación territorial haya calificado como espacio forestal a preservar, estén o no sometidos a un régimen forestal especial, serán sancionados con una multa equivalente al valor en venta del arbolado talado o destruido.
4. Las multas previstas en este artículo se graduarán en función de la mayor o menor trascendencia que tenga la infracción en relación con el daño a los valores objeto de protección.
5. Se ordenará restaurar la realidad física alterada, siempre que fuera posible.

Artículo 239. Infracciones en materia de patrimonios públicos de suelo.

1. Los miembros de corporaciones locales, los funcionarios y las autoridades con competencia en materia de patrimonios públicos de suelo que participen en acciones u omisiones que supongan la no incorporación de los fondos o bienes que legalmente deban integrarse en dichos patrimonios, u omitan la advertencia de ilegalidad en los informes preceptivos, serán sancionados, cada uno de ellos, con multa mínima de 5000 euros, sin perjuicio de la obligación de reintegro con carácter solidario del valor real del menoscabo sufrido en el patrimonio público de suelo.
2. Los miembros de corporaciones locales, los funcionarios y las autoridades que participen en actuaciones que supongan la enajenación de los bienes integrantes del patrimonio público de suelo contraviniendo las disposiciones de esta ley, u omitan la advertencia de ilegalidad en los informes preceptivos, serán sancionados, cada uno de ellos, con multa de 5000 euros.

Artículo 240. Infracciones específicas en suelo no urbanizable.

La realización en suelo no urbanizable de construcciones, edificaciones o instalaciones que excedan, defrauden objetivamente o contravengan en cualquier otra forma lo dispuesto en esta ley será sancionada con multa del 100% del coste de la obra ejecutada. El importe mínimo de la sanción será de 500 euros.

Sección tercera
Competencia y procedimiento

Artículo 241. Competencias.

1. La competencia para la incoación y la instrucción de los procedimientos sancionadores corresponde siempre al ayuntamiento, salvo en los supuestos de competencia de otras administraciones públicas previstos en esta ley[962].
2. La competencia para imponer las sanciones será la regulada en la legislación de régimen local.

Artículo 242. Instrucción de los procedimientos.

Se iniciarán simultáneamente los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, incluidos los de legalización y de restauración de la realidad física alterada, y los de sanción de la infracción cometida que proceda incoar por unos mismos hechos.

Artículo 243. Prejudicialidad.

1. Cuando, con ocasión de los procedimientos administrativos que se instruyan por infracción urbanística, resulten indicios del carácter de delito o falta penal[963] del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o

962 ¿?
963 TRLSR 56

ISBN: 978-84-7777-743-4

a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigir las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, y deberá abstenerse de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado.

2. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 244. Anulación del acto administrativo de autorización[964].

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[965] del acto administrativo que les otorgue cobertura.
2. En el caso previsto en el número anterior, y mientras aún se estén realizando las obras o desarrollándose los usos, el órgano municipal correspondiente dispondrá, cualquiera que sea la fecha de su adopción o dictado, la suspensión de los efectos de la licencia y orden de ejecución[966] y, consiguientemente, la suspensión inmediata de las obras o los usos iniciados a su amparo, todo ello conforme a las normas que regulan la revisión de actos administrativos.
3. En el supuesto de que las obras estuvieran terminadas o los usos hubieran cesado, las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya o legitime alguna de las infracciones previstas en esta ley deberán ser revisadas por el órgano municipal correspondiente en los términos y condiciones y por los procedimientos previstos al efecto en la legislación reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común[967].

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco[968].

1. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco es el órgano colegiado[969] superior consultivo y de coordinación de la Administración Pública del País Vasco en materia de ordenación del territorio, del litoral y urbanismo. Además de las competencias informativas que se le atribuyen, es el órgano competente para elaborar los criterios básicos de la política de ordenación del territorio, de conformidad con lo establecido por la planificación económica del sector público vasco, y para proponer las medidas precisas para coordinar las actuaciones del planeamiento territorial y urbanístico y de su ejecución a realizar por los distintos departamentos de la Administración autónoma del País Vasco, y por las demás administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
2. Además de las competencias informativas que se le atribuyen por otros artículos de esta ley[970], por la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio de País Vasco[971], y por cualquier otra disposición legal o reglamentaria, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco deberá:
   a) Informar cuantos planes y demás actuaciones con incidencia territorial, promovidos por cualquier administración pública exterior al País Vasco, se sometan a informe de la Administración autónoma del País Vasco, sin perjuicio de las competencias al respecto de otros órganos de la citada administración.
   b) Informar previamente a la aprobación definitiva de los planes de ordenación de recursos naturales y los planes especiales previstos por el artículo 97.4 de la presente ley. Los planes especiales de ordenación pormenorizada que se redacten sobre suelo urbano y urbanizable no precisarán ser informados.
   c) Emitir cuantos informes le sean solicitados por cualquier órgano del Gobierno Vasco.
   d) Informar con carácter vinculante cualquier proyecto o actuación administrativa sobre suelos de alto valor agrológico previstos en el artículo 97 bis de la presente Ley.
3. Los expedientes sometidos a informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco que no hubiesen obtenido el informe favorable de manera absoluta e incondicional podrán quedar exentos del informe posterior[972] siempre que así lo autorice la comisión. En tal caso, los expedientes serán resueltos directamente por la administración competente, sin necesidad de un segundo y posterior informe, cuando en ellos se hubieran incluido las modificaciones y rectificaciones advertidas por la comisión. De la resolución adoptada se dará acuerdo a la comisión en un plazo no superior a diez días.
4. La comisión actuará en pleno, en secciones y en ponencias. Sus atribuciones, su composición[973] y su régimen de funcionamiento se establecerán reglamentariamente.
5. Tendrán representación en el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio:
   — La Administración general del Estado.
   — Los departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco con intereses en las cuestiones a deliberar por la Comisión de Ordenación del Territorio.
   — Las diputaciones forales.

964 TRLSR 55
965 LPAC 106-ss
966 LPAC 108 117
967 LPAC 106-ss, TRLSR 5.f, LJCA 43, LBRL 110
968 El apartado 1.2.d ha sido añadido por LvAgraria (vigente desde 01/01/2009). Decreto (Gobierno Vasco) 157/2008, de 9 de Septiembre, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (BOPV 18/09/2008)
969 LvOT 28
970 LvSU 63.1 77.1 77.6 80.7 91 92.4 97 105.7 106.1 142.3.b
971 LvOT 9.2.2° 10 13 17 18 20 26 DA5 DT4
972 LvSU 91.4
973 LvOT 29

ISBN: 978-84-7777-743-4

— La Asociación de Municipios Vascos Eudel o, en su caso, la asociación de municipios que ostente la representación mayoritaria de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

6. La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco queda adscrita al departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco competente en materia de ordenación del territorio. Para el estudio y preparación de los asuntos que se sometan a la consideración del Pleno o de las secciones podrán ser constituidas las ponencias permanentes o especiales que la comisión juzgue conveniente. La secretaría de la comisión será llevada por la dirección del departamento citado competente por razón de la materia.
7. Formarán así mismo parte del Pleno o de la sección correspondiente, con voz y sin voto, un representante de cada uno de los ayuntamientos afectados por el informe de la comisión.

Segunda. Realojos[974].

1. En la ejecución de actuaciones urbanísticas[975] que requieran el desalojo de los ocupantes legales[976] de viviendas que constituyan su residencia habitual[977] se deberá garantizar el derecho al realojo, con sujeción a las siguientes reglas:
   a) Cuando se actúe por expropiación o por ocupación directa, la administración actuante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación deberán poner a disposición de los afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y de superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.[978]
   b) Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.

      En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá al promotor[979] de la actuación, en las condiciones señaladas en la regla a) anterior, computándose como cargas de la actuación urbanística las de traslado y otras accesorias que recayesen sobre los ocupantes legales.
   c) En las actuaciones aisladas no expropiatorias[980], los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán derecho al retorno regulado en la legislación de arrendamientos urbanos[981], que se podrá ejercer frente al dueño de la nueva edificación. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno. Así mismo, los propietarios ocupantes legales de vivienda tendrán el derecho de realojo previsto en la presente disposición.
2. En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante[982], de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual[983]. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.[984]

   Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.
3. En las unidades de ejecución que no se gestionen por expropiación, cuando haya ocupantes legales de viviendas o actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles[985] con el planeamiento y, por lo tanto, deba procederse a su realojo o traslado o a la extinción de la actividad, se deberán seguir las siguientes reglas:
   a) En la redacción del planeamiento pormenorizado[986] se deberá incluir una relación exhaustiva de los ocupantes legales de inmuebles y de las actividades económicas en funcionamiento que resulten radicalmente incompatibles con el planeamiento y por tanto, deba procederse a su realojo o traslado o extinción de actividad, quienes serán parte en el expediente a todos los efectos.
   b) En el proyecto de reparcelación[987] se deberá recoger expresamente la relación de los ocupantes legales de viviendas y de los titulares de actividades económicas en funcionamiento, y se incorporarán los acuerdos alcanzados con los mismos para su indem-

974 TRLSR 19 (que, a pesar de ser una refundición, generaliza el régimen de realojo originalmente previsto únicamente para las actuaciones sobre el Medio Urbano). LvV 34 50.
975 LvSU DT7
976 TRLSR 13.2.d.3º, Dvmu08 23.6, VPP.39-08 37.2
977 VPP.39-08 37.3, TRLSR 2.3
978 Para las expropiaciones no urbanísticas, véase el art. 34.2 LvV
979 LvSU 147.1.g. LvV 34.1
980 O (GV) 29/03/2010 (BOPV 26/05/2010)
981 Véase nota al TRLSR 18.1.e
982 LvSU 118.c
983 LvV 34.2
984 Dvmu08 23.2
985 La expresión "*radicalmente incompatibles*" no está definida. Puede referirse al RGU 90.b.
986 LvSU 68. El texto original se refería al programa de actuación urbanizadora (Lvmu25 2.24)
987 LvSU 44.7

ISBN: 978-84-7777-743-4

nización, realojo o traslado, que deberán constar en escritura pública.

c) En defecto de acuerdo, se acompañará al proyecto de reparcelación una propuesta de convenio de realojo[988], traslado o extinción de actividad, en su caso, en el que se establecerá el siguiente contenido mínimo:

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

d) La propuesta de convenio de realojo, traslado o extinción de actividad será elevada al ayuntamiento para su aprobación previo informe técnico, tras lo que será notificada al interesado, que dispondrá de un plazo de un mes para formular su propuesta de condiciones para el realojo, traslado o extinción de actividad.

e) Si en el plazo de un mes desde la formulación de su propuesta por el interesado se alcanza un acuerdo definitivo con el promotor de la urbanización, el acuerdo será elevado a escritura pública y notificado al ayuntamiento, debiendo acreditarse la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización.

f) En caso de falta de acuerdo o de contestación en el plazo indicado, el ayuntamiento, previa comprobación de la efectiva puesta a disposición de las condiciones ofrecidas en el convenio, así como del depósito de los importes o garantías a constituir por parte del promotor de la urbanización en la tesorería municipal, decretará el inmediato desalojo de los inmuebles afectados. La certificación municipal de la aprobación y efectiva puesta a disposición de las condiciones propuestas constituirá título suficiente para la ocupación y desalojo de los inmuebles, siendo de plena aplicación la legislación sobre expropiación forzosa.

g) La administración actuante, de oficio o a instancia del concesionario o urbanizador, llevará a cabo el desalojo administrativo de los inmuebles una vez obtenidas las autorizaciones judiciales precisas[989], en caso de desalojo de viviendas que constituyan domicilio de los ocupantes.

988 LvSU 154.1.f

Tercera. Registros de Agrupaciones de Interés Urbanístico.

1. Los registros administrativos de agrupaciones de interés urbanístico previstos en esta ley se constituirán a partir de los actuales Registros de Entidades Urbanísticas Colaboradoras[990].
2. Se establecen los Registros de Agrupaciones de Interés Urbanístico en los departamentos competentes en materia de urbanismo de cada territorio histórico.

Cuarta. Legitimación expropiatoria de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

1. Existirá causa de interés social[991] que legitima la expropiación forzosa de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:
   a) Cuando sin causa justificada, conforme a lo dispuesto en la normativa protectora, permanezcan sin uso residencial por más de un año ininterrumpido.
   b) Cuando se utilicen para fines distintos del de domicilio del titular sin contar con la previa y preceptiva autorización del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda o del ayuntamiento, según corresponda.
2. Dichas viviendas expropiadas se destinarán a cubrir las necesidades sociales para las que fue establecido el régimen de protección pública.

Quinta. Actualización de las multas urbanísticas.

A partir de la entrada en vigor de esta ley, la cuantía de las multas en ella señaladas como fijas se podrá actualizar por orden del consejero competente en materia de urbanismo del Gobierno Vasco, en función de la evolución del índice de costes del sector de construcción de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Sexta. Régimen de los núcleos rurales.

Los núcleos rurales que hayan completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998 quedarán consolidados, quedando prohibido que se efectúen nuevos desarrollos[992].

Séptima. Convenios urbanísticos.[993]

1. La Administración de la Comunidad Autónoma y las entidades locales podrán suscribir, conjunta o separa-

989 LJCA 8.6
990 RGU 24-ss
991 LvSU 177.c (viviendas en ámbitos sujetos a tanteo y retracto)
992 LvSU DT1.3.3°, Dvmu08 5 6 DT7. STSJ PV 1209/2014 FJ7, STSJPV 4241/2017 FJ5
993 STS 2764/2025 FJ6: Las previsiones de la LRJSP referidas a los convenios resultan de aplicación, como legislación básica, a los convenios urbanísticos. En cuanto, al plazo de vigencia de los convenios urbanísticos que no contengan disposición al respecto es el determinado en la normativa urbanística o de la

ISBN: 978-84-7777-743-4

damente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística[994].

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de legalidad, transparencia y publicidad.
3. Los convenios urbanísticos podrán ser, en función de su objeto:
   a) Convenios sobre ordenación urbanística: para la determinación del contenido de posibles modificaciones[995] del planeamiento en vigor.
   b) Convenios de ejecución urbanística: para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución[996] del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.
4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico.
5. En caso de convenios de ordenación urbanística, el ayuntamiento conservará en todo caso la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si finalmente no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.
6. Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo. Se presumirá la plena existencia de acuerdo por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el convenio, sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones formales.
7. En los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión a favor de la comunidad de la edificabilidad urbanística correspondiente mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, siempre de manera excepcional y en los términos previstos en esta ley, o en el supuesto de convenios en que se acuerde cualquier transmisión o permuta de bienes, se deberá incluir valoración pericial, emitida o refrendada por los servicios técnicos municipales.
8. La aprobación de los convenios urbanísticos corresponde al ayuntamiento, previa apertura de un periodo de información pública por plazo mínimo de veinte días en el que se expondrá su contenido íntegro en el boletín oficial del territorio histórico y en el que se podrán presentar alegaciones.
9. En todos los municipios de la Comunidad Autónoma existirá un registro y un archivo administrativo de convenios urbanísticos, donde se anotarán y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo. Sólo el certificado emitido por el responsable municipal del registro dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios, y será susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, en su caso.
10. Cualquier persona tiene derecho a consultar los registros y archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicados y custodiados.

Octava. Viviendas de protección pública: viviendas de protección social y viviendas tasadas.[997]

1. A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de viviendas de protección pública (VPP) las viviendas de protección social (VPS) y las viviendas tasadas (VT), cuyo régimen jurídico será el previsto en la Ley de Vivienda y en las normas que se dicten en su desarrollo[998].
2. Las diputaciones forales, las entidades locales en general y los ayuntamientos en particular podrán promover toda clase de viviendas de protección pública, así como de alojamientos dotacionales. Las viviendas y alojamientos resultantes se adjudicarán con arreglo a lo previsto en la Ley de Vivienda y disposiciones reglamentarias que se dicten en su desarrollo. Las bases de las convocatorias que realicen al efecto las instituciones señaladas en el presente apartado establecerán, entre otras determinaciones, la de los destinatarios y el procedimiento para su adjudicación, en el que deberán respetarse necesariamente los principios de publicidad, libre concurrencia y no discriminación. Justificadamente, por parte de las citadas administraciones podrá acordarse la exclusión de un cupo de viviendas de cada promoción para la atención de necesidades sociales o para realojos debidos a actuaciones urbanísticas, expropiatorias o de rehabilitación o regeneración urbana[999].
3. El precio máximo de venta de las viviendas de protección pública de régimen tasado que computen en el cumplimiento de los estándares establecidos como mínimos en el artículo 80 no podrá[1000] superar 1,70 veces el precio máximo de las viviendas de protección social[1001]. Hasta que no se modifique por disposición reglamentaria, los ingresos máximos de los beneficiarios de estas viviendas no podrán ser superiores al índice de 1,3 respecto a los ingresos máximos vigentes para acceder a las viviendas de protección social. Todo ello se establece sin perjuicio de la libertad para el estableci-

entidad local, y, en defecto de previsión por éstas, el de cuatro años establecido en LRJSP 49.h.

994 STSJPV 3167/2017 FJ4 en ausencia de plazo para el cumplimiento de los convenios se estará a lo dispuesto en el LEF 54.3 o a lo establecido por los Tribunales de acuerdo con el CC 1128. Sin perjuicio de lo indicado, la norma reguladora del plazo de prescripción de las reclamaciones basadas en incumplimientos de convenios urbanísticos es el artículo 1964.2 del Código Civil (actualmente 5 años), STS 1700/2020 FJ4 y STS 1746/2020 FJ6

995 TRLSR 4.1, LBRL 22.2.c. STS 3953/2015 FJ8.

996 LvSU 151 160.2-3 169.4

997 La redacción de esta Disposición es la establecida por la DF8 LvV. Los cambios se limitan a las nuevas denominaciones de la VPP (sociales y tasadas) y sustituir la antigua regulación por la remisión a la LvV que ahora regula la VPP

998 LvV 21.1

999 LvV 32-ss

1000 Dvmu08 23.3.c

1001 VPP-22 Dvmu26 38

ISBN: 978-84-7777-743-4

miento por parte del ayuntamiento de otros parámetros distintos para las viviendas tasadas municipales de régimen general

4. A efectos estadísticos, los ayuntamientos notificarán al departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda las licencias que se otorguen bajo el régimen de protección pública en sus propios municipios

Novena. Alojamientos *dotacionales*[1002].

1. Los alojamientos dotacionales previstos en los artículos 17 y 81 serán de titularidad pública, se ocuparán por sus usuarios con carácter temporal mediante cualquier fórmula admitida en derecho, y tendrán el carácter inalienable propio de su condición dotacional.
2. Los alojamientos dotacionales serán objeto, en los términos que reglamentariamente se establezcan, de las ayudas públicas establecidas por la normativa sectorial en materia de vivienda para su promoción y construcción.
3. La Administración de la Comunidad Autónoma y los ayuntamientos del País Vasco podrán establecer convenios a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados.

Décima. Actividades económicas de fomento o interés público.

Las características, régimen jurídico y resto de determinaciones que regulen las actividades económicas, industriales o terciarias, calificadas como de fomento o interés público[1003] previstas en esta ley, serán objeto de desarrollo reglamentario por parte del departamento competente en materia de industria y comercio del Gobierno Vasco.

Undécima. Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda.

Se crea el Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Tanto sus funciones como su composición y régimen jurídico serán objeto de desarrollo reglamentario[1004].

Duodécima. Composición de los jurados territoriales de expropiación forzosa.[1005] [1006]

1. Los jurados territoriales de expropiación forzosa se constituirán en la capital de cada uno de los territorios históricos. Cada jurado estará formado por un presidente, que lo será el magistrado que designe la presidencia de la audiencia correspondiente, y los siguientes vocales:
   a) Un letrado al servicio del Departamento de Vicepresidencia del Gobierno Vasco.
   b) Un técnico superior, funcionario o contratado, de las administraciones públicas correspondientes, designado por el órgano competente de la administración expropiante y que variará en función de la naturaleza del bien o derecho objeto de la expropiación, ajustando a dicha naturaleza la especialidad profesional con conocimientos técnicos más apropiados.
   c) Un titulado superior designado por el colegio correspondiente según la naturaleza de los bienes o derechos objeto de expropiación.
   d) Un notario de libre designación por el colegio profesional correspondiente.
2. Actuará como secretario de cada jurado un letrado al servicio del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda y designado por él.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Clasificación del suelo.

Desde la entrada en vigor de esta ley los suelos quedarán adscritos a la correspondiente clase y categoría, siéndoles de aplicación el régimen dispuesto para una y otra de acuerdo con las siguientes reglas:

1. *Suelo urbano*

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento como suelo urbano quedarán adscritos a la clase de suelo urbano. Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones establecidas en esta ley, cuente con ordenación pormenorizada que no atribuya incrementos de edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el ayuntamiento podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que se tramitará por el procedimiento de modificación de plan general.

2. *Suelo urbanizable*

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable programado o apto para urbanizar tendrán la consideración de suelo urbanizable sectorizado sin programa de actuación urbanizadora. Si dichos suelos urbanizables estuvieran, además, ordenados por plan parcial aprobado definitivamente tendrán, a los efectos de lo dispuesto por esta ley, la consideración de suelo urbanizable con programa de actuación urbanizadora. Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo urbanizable o apto para urbanizar no programado se adscribirán a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado.

3. *Suelo no urbanizable*

Los terrenos que estén clasificados por el planeamiento general como suelo no urbanizable se considerarán suelo no urbanizable en la categoría que corresponda conforme a esta

---

[1002] El original dice Alojamientos «R»otacionales, véase nota a pie de página al título del art. 17 LvSU

[1003] LvSU 16.2 LvOT 12.1.f

[1004] Dvmu08 DA6

[1005] Ley (Parlamento Vasco) 8/1987, de 20 de noviembre, sobre creación de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa (BOPV 10/12/1987). Reglamento de funcionamiento (Decreto (Gobierno Vasco) 244/1988, de 20 de septiembre, BOPV 29/09/1988)

[1006] STSJPV 3741/2018 FJ5 la composición del jurado es reglada y la designación de más de un miembro en cada tipo de local puede implicar desvirtuar el acierto de la decisión del mismo.

ISBN: 978-84-7777-743-4

ley y las Directrices de Ordenación del Territorio y a sus instrumentos de desarrollo.

El suelo que esté clasificado por el planeamiento general como suelo no urbanizable de núcleo rural quedará adscrito a la categoría de suelo no urbanizable de núcleo rural prevista en esta ley, salvo que no reúna los requisitos para su inclusión y clasificación en esta categoría, en cuyo caso quedará adscrito a la de suelo urbano[1007].

Los núcleos rurales que hayan completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998 quedarán consolidados, quedando prohibido que se efectúen nuevos desarrollos bajo la categoría de núcleo rural[1008]. Los nuevos desarrollos en estos núcleos requerirán de la previa reclasificación del núcleo rural a la clase de suelo urbano, y de los suelos de desarrollo a las de suelo urbano o suelo urbanizable, según corresponda.

Las licencias para reconstrucción de caseríos o las autorizaciones para vivienda vinculada a explotación hortícola y ganadera que se hallen pendientes de otorgamiento o emisión a la fecha de entrada en vigor de esta ley deberán sujetarse a lo previsto en la misma.

Segunda. Vigencia y adaptación de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística.

1. *Planes generales y normas subsidiarias*[1009]

Los planes generales y las normas subsidiarias, así como sus modificaciones y revisiones, aprobados definitivamente a la fecha de entrada en vigor de esta ley, mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en los párrafos siguientes y lo dispuesto en estas disposiciones transitorias sobre aplicabilidad de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y alojamientos dotacionales.

La regulación establecida en la presente ley sobre determinaciones de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada será de aplicación, desde su entrada en vigor, a todos los planes e instrumentos de ordenación urbanística.

Los planes generales y las normas subsidiarias aprobadas definitivamente que en sus previsiones establecieran edificabilidades urbanísticas que no fueran conformes con los límites máximos y mínimos establecidos en esta ley quedarán adaptados con carácter automático, por ministerio de la ley, a dichos límites, siempre que respecto de los mismos no se hubiera aprobado definitivamente la ordenación pormenorizada a la fecha de entrada en vigor de esta ley. No obstante, cuando el ayuntamiento entendiera que la aplicación de esta medida no pudiera realizarse de forma autónoma sin la previa adaptación de la ordenación estructural de su planeamiento, procederá a su modificación o revisión, según proceda[1010]. En todo caso, el incremento o decremento de la edificabilidad urbanística operado por dicha adaptación automática no será objeto de indemnización ni generará responsabilidad patrimonial por parte de la administración[1011].

La edificabilidad urbanística en áreas y sectores de uso predominantemente residencial, que hubiera sido incrementada por la aplicación de la regla establecida en el párrafo anterior en municipios obligados a reservar suelo con este fin, se deberá sujetar a los estándares y cuantías de reserva de suelo para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de esta ley.

La primera revisión de planes generales y normas subsidiarias que no contara con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de la ley deberá sujetarse a lo previsto en la misma. Los expedientes de modificación puntual y revisión que contaran a esa misma fecha con aprobación inicial pero no provisional, a elección del ayuntamiento, podrán ser adaptados en cuanto a sus contenidos y determinaciones a lo previsto en la presente ley, o bien aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de la legislación anterior. Con independencia de la revisión, se podrá realizar la adaptación total de los instrumentos generales de ordenación urbana al contenido y determinaciones establecidas en la presente ley a través de un expediente de adaptación que se tramitará con el procedimiento de modificación de plan general.

Los expedientes de modificación puntual y revisión que contaran a la fecha de entrada en vigor de la ley con aprobación inicial pero no provisional, podrán ser aprobados definitivamente con sujeción al procedimiento previsto en la presente ley.

En cualquier caso, todos los planes generales y normas subsidiarias deberán ser adaptados a las determinaciones de esta ley, con aprobación definitiva en el plazo máximo de quince[1012] años.

2. *Planes de Ordenación pormenorizada y otros instrumentos de ordenación*

Los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación no adaptados totalmente a la presente ley, que se formulen y aprueben inicialmente con posterioridad a su entrada en vigor, deberán adecuarse en su totalidad a lo establecido en ella para dichos planes e instrumentos[1013].

Los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación que no contaran con aprobación provisional a la entrada en vigor de esta ley, a elección del ayuntamiento, podrán ser aprobados definitivamente conforme a los contenidos y determinaciones según lo que se dispone en la misma, o bien aprobarse conforme a los contenidos y las determinaciones de la legislación anterior.

En cuanto a procedimiento, los planes de ordenación pormenorizada y el resto de instrumentos de ordenación que no contaran con aprobación provisional a la entrada en vigor de esta ley, serán aprobados definitivamente conforme a lo que se dispone en la misma.

1007 Dvmu08 5.1
1008 LvSU DA6
1009 DPI 35.1
1010 STSJ PV 1649/2016 FJ4
1011 STSJ PV 1312/2010 FJ3, STSJPV 1649/2017 FJ4 Aquellos planes cuya edificabilidad difiera de la horquilla máxima y mínima, no podrán realizar una adaptación automática en planes de ordenación pormenorizada y requerirán la modificación de la ordenación estructural.
1012 Redacción resultante de la Ley del Parlamento Vasco 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo (BOPV 07/10/2014, entrada en vigor el 08/10/2014, DF). El plazo de adaptación fijado en la versión original era de **ocho** años, que había expirado el 19/09/2014).
1013 Excepciones?: LvSU DT4.3 (vivienda protegida) DT5.1° (alojamientos dotacionales) DT2.1.3° (modificaciones de ordenación Pormenorizada)

ISBN: 978-84-7777-743-4

Tercera. Vigencia y adaptación de sistemas de actuación, programas de actuación urbanizadora y proyectos de gestión y ejecución.

1. *Sistemas de actuación*

La regulación en materia de sistemas de actuación será obligatoria al momento de la entrada en vigor de la ley. Los sistemas de gestión y ejecución previstos por la legislación precedente se entenderán sustituidos por los homónimos previstos en esta ley, con la salvedad de que el sistema de compensación se entenderá sustituido por el sistema de concertación.

Cuando el sistema de actuación estuviera previamente fijado por el planeamiento y no se hubiera iniciado la actividad de ejecución, los plazos máximos previstos en esta ley se entenderán referidos desde el momento de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente. No obstante, dichos plazos podrán ser sustituidos por el Ayuntamiento por el de un año a contar desde la fecha de entrada en vigor de la ley en aquellos supuestos en que este plazo fuera superior.

2. *Programas de Actuación Urbanizadora*

No será exigible la previa tramitación y aprobación de un programa de actuación urbanizadora para el desarrollo de actuaciones integradas sobre cualquier clase de suelo que a la fecha de entrada en vigor de la ley contaran con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

Párrafo sin contenido, Lvmu25 2.21.

3. *Proyectos de gestión*

Los proyectos de compensación se entenderán sustituidos por los proyectos de reparcelación regulados en esta ley. Las modificaciones de los proyectos de compensación y reparcelación definitivamente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se formularán, tramitarán y aprobarán conforme al régimen y procedimiento de la legislación bajo la que fueron aprobados.

La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y de compensación aprobados inicialmente de acuerdo con la legislación anterior se efectuará de acuerdo con ella. En otro caso, deberán sujetarse en cuanto al contenido, régimen y procedimiento de tramitación a lo establecido en la presente ley, aun cuando dichos proyectos ejecuten ordenación pormenorizada que hubiera sido aprobada definitivamente con anterioridad a su entrada en vigor, en cuyo caso se habrá de estar a las equiparaciones correspondientes a las clases de suelo.

La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización aprobados inicialmente de acuerdo con la legislación anterior se efectuará de acuerdo con ella. En otro caso, deberán sujetarse en cuanto al contenido, régimen y procedimiento de tramitación a lo establecido en la presente ley.

El régimen establecido en esta ley respecto a las unidades de ejecución será de aplicación a aquellas unidades que no hubieran sido delimitadas con carácter definitivo a la fecha de entrada en vigor de la misma.

Cuarta. Aplicación de los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública.[1014]

1. El cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley será exigible para todos los planes generales en tramitación, ya sea para su primera formulación, para su revisión o para su modificación, sobre los que no haya recaído aún la aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley.
2. El cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley será exigible también para todos los planes de ordenación pormenorizada sobre los que aún no haya recaído aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ley cuando desarrollen planeamiento general que no estuviera adaptado a la Ley 17/1994 debiéndolo estar.
3. El cumplimiento no será exigible para el planeamiento de ordenación pormenorizada pendiente de tramitación que desarrolle la ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994, y para las modificaciones de esa misma ordenación estructural en las que no se incremente la edificabilidad urbanística de uso residencial. Las modificaciones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial deberán cumplir con los estándares de vivienda sometida a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.
4. No obstante lo anterior, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública será exigible a todos los planes de ordenación pormenorizada[1015] y a los programas de actuación urbanizadora no aprobados definitivamente en el plazo de dos años en el caso de planes y de treinta meses en el caso de programas, ambos plazos a contar desde la fecha de entrada en vigor de esta ley.
5. En tanto los planes generales y normas subsidiarias no realicen su adaptación a las previsiones de esta ley, el cumplimiento de los estándares y cuantías mínimos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública previstos en la Ley 17/1994 se deberá realizar sobre la base de viviendas de protección oficial de régimen general y especial[1016].

Quinta. Aplicación de los estándares de alojamientos dotacionales y de las dotaciones locales.

El cumplimiento de la obligación de reservar y calificar suelo con destino a alojamientos dotacionales en los términos establecidos en esta ley será exigible a todas las modificaciones y revisiones de ordenación estructural en que se produzca un incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial con posterioridad a la entrada en vigor de la ley y que a esa fecha no cuenten con aprobación inicial.

El cumplimiento de las dotacionales locales establecidas legalmente será exigible para los planes de ordenación pormenorizada que no cuenten con aprobación inicial a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

[1014] Lvmu25 DA1 DT2. STS 733/2021 FJ2 y STS 739/2021 FJ2. La reserva de VPP del TRLSR es de aplicación directa, aun cuando la legislación autonómica o el planeamiento no la hayan incorporado.

[1015] Lvmu25 DA1.2. Con anterioridad a la Lvmu25, STSJ PV 1363/2021 FJ6, STSJ PV 2416/2015 FJ2, STSJ PV 3609/2011 FJ4.

[1016] LvSU DA8

ISBN: 978-84-7777-743-4

Sexta. Equiparaciones terminológicas[1017].

Los ámbitos de planeamiento establecidos de acuerdo con la legislación precedente se equiparan a las áreas en suelo urbano y sectores en suelo urbanizable establecidos en esta ley.

Los polígonos de actuación y unidades de ejecución de la legislación anterior son equivalentes a las unidades de ejecución previstas en esta ley.

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

La normativa urbanística que regula las técnicas del área de reparto y del aprovechamiento tipo permanecerán en vigor respecto a aquellos instrumentos de planeamiento general que utilicen dicha técnica hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en la presente ley[1018].

Séptima. Aplicación del régimen de realojo.

Las disposiciones de esta ley en materia de realojo[1019] serán de aplicación a todos aquellos proyectos de gestión cuya aprobación inicial sea posterior a la fecha de entrada en vigor de la misma.

No obstante, podrán acogerse al nuevo régimen de protección pública aquellas viviendas destinadas al realojo de ocupantes legales que no hubieran sido adjudicadas definitivamente a la fecha de entrada en vigor de la presente ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley 9/1989, de 17 de noviembre, de Valoración del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

b) La Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

c) La Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

d) La Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana.

e) La Ley 11/1998, de 20 de abril, de modificación de la ley por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

f) La Ley 20/1998, de 29 de junio, de Patrimonios Públicos de Suelo.

g) Cuantas otras disposiciones de rango igual o inferior se opongan o contradigan lo dispuesto en esta ley.

DISPOSICIONES FINALES

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[1020] para su desarrollo y aplicación.

Segunda. Modelos y documentación tipo.

1. El Gobierno Vasco, en colaboración con las diputaciones forales de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa y la Asociación de Municipios Vascos, elaborará un modelo básico de ordenanzas municipales de urbanización y edificación, que deberá ser utilizado por los municipios del País Vasco como referencia para elaborar las citadas ordenanzas.
2. El Gobierno Vasco, con la colaboración indicada en el número anterior, elaborará una documentación tipo de los planes generales y de los planes de desarrollo que estime oportuno, con objeto de normalizar su contenido adaptado a esta ley y a su desarrollo reglamentario, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley.

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.

Cuarta. Políticas de fomento de alquiler de vivienda.

Todas las instituciones públicas vascas, preocupadas por la problemática de acceso a la vivienda especialmente de determinados colectivos sociales, se comprometen a impulsar, en el marco de sus respectivas competencias, políticas de fomento de la oferta de vivienda en alquiler.

Dicho compromiso comprende favorecer por parte de todas las administraciones públicas competentes el destino de parte de las reservas de suelo previstas en esta ley para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con el objeto de su puesta a disposición en régimen de alquiler social o, en su defecto, en algún régimen de arrendamiento protegido.

Quinta. Entrada en vigor.

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

[1017] STSJPV 4129/2017 FJ5.

[1018] STSJ PV 3055/2022 FJ12. No se puede excluir en una modificación del Plan General de la técnica del aprovechamiento tipo sin haber procedido con carácter previo a la adaptación del Plan General a las pautas de la LvSU en su totalidad

[1019] Términos obsoletos, LvSU DA2

[1020] La LvSU se remite a desarrollo reglamentario en los arts. 25.2 29.4 43.2 44.1 79.1 79.2.b 79.4 80.6 87.3 105.6 112.3 147.4 167.3 189.2 197.2.2° 201.2 224.3 y en DA1.4 DA10 DA11

ISBN: 978-84-7777-743-4

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

Siglas: TRLSR.

Promulgación: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Publicación: BOE 31/10/2015.

Entrada en vigor: Como texto refundido, hereda la vigencia de las disposiciones refundidas, básicamente:

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por RD 1/1992, de 26 de junio, TRLS92) que refundió la LS90, que había entrado en vigor el 21/08/1990, y el TRLS76.
- Ley 8/2007 de Suelo (LS07), que entró en vigor el 01/07/2007 (DF4) y que fue objeto de refundición, junto con el TRLS92, mediante Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio (TRLS08)
- Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R), que entró en vigor el 28/06/2013 (DF20) y que modificó sustancialmente algunos artículos del TRLS08. La promulgación de esta ley dio lugar al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (L3R.E-CAPV, BOE 08/04/2014).

La DFU del Real Decreto Legislativo fija la entrada en vigor del texto refundido en la fecha de la publicación. Téngase en cuenta que el encargo al Gobierno de elaboración de este texto refundido (art. 1.h Ley 20/2014, de 29 de octubre) comprendía la regularización, aclaración y armonización de las disposiciones refundidas, por ello esta referencia a la fecha de entrada en vigor debe entenderse referida a las «innovaciones».

Modificaciones:

1) Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre (BOE 23/12/2020), de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria. La DF 2 añade el apartado 4 a la DA10 en el TRLSR y en la DT única se establece régimen transitorio de aplicación de la DA 10.4.
2) Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (LCCTE, BOE 21/05/2022, corrección de erratas, BOE 21/05/2022) que entró en vigor el 22/05/2021, DF15 y afecta a los planes ya aprobados en algunos aspectos, DT3): Actualiza los objetivos sobre adaptación (análisis de riesgos, art. 21.1) y mitigación (materiales en la construcción y rehabilitación de edificios, movilidad y energías renovables, arts. 8, 14 y 15, respectivamente): La DF4 modifica el el apartado c) del art. 20.1 TRLSR.
3) Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOE 06/10/2021): Modifica la redacción de los arts. 9.5.a y 9.5.h (art. 3).
4) Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (L.10-22, BOE 15/06/2022): Modifica la redacción de los arts. 9.5.a y 9.5.h (art. 3).
5) Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE (25/05/2023): Modifica la redacción del art. 20.1.b (DF4).

Afectado por:

1) Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (BOE (25/05/2023): Introduce modificaciones en la habilitación para el destino de las parcelas dotacionales (LV 15.1.a 15.1.b), el destino de las reservas básicas (LV 15.1.c), las reservas básicas con destino al alquiler (LV 15.1.d) y los efectos de la declaración de zona de mercado residencial tensionado sobre los suelos obtenidos por vía de cesión como participación de la comunidad en las plusvalías (LV 15.1.e).

Anulaciones:

1) STC 141/2014 (BOE 07/10/2014): anula parcialmente el inciso «hasta un máximo del doble» del art. 22.1 a), párrafo tercero, de la LS07 y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del TRLS08 [actual art. 36.1.a TRLSR].
2) STC 218/2015 (BOE 27/11/2015): anula parcialmente el art. 25.2 TRLS08 [actual art. 38.2 TRLSR.]

ISBN: 978-84-7777-743-4

3) STC 143/2017 (BOE 17/01/2018): Anula[1]:

- Los apartados 2 a 6 del art. 29 y el art. 30, la DT2 y la DF1 del TRLSR.
- El art. 4.4; al art. 9.3, salvo el párrafo «*Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento*»; el inciso «*o, en su defecto, por el artículo siguiente*» del art. 9.4; letras a), b), c), d) y e) del art. 22.5; el párrafo 2.º del art. 24.1; art. 24.2; art. 24.3; el inciso «*o sujetos a cualquier otro régimen de protección*» del art. 24.6; el inciso «*y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante*» del art. 42.3 y el inciso «*Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan*» del art. 43.2 del TRLSR.
- El artículo 11.4 a) salvo el inciso «*Movimientos de tierras, explanaciones*» y el inciso «*y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público*» del artículo 11.4 d) del TRLSR.

4) STC 75/2018 (BOE 06/08/2018): reitera la anulación de aspectos anulados por la STC 143/2017.

Criterios interpretativos: Así mismo, la STC 143/2017 declara conformes con la Constitución el inciso «*construcción e implantación de instalaciones*» del art. 11.4 b) y el art. 11.4 c) del TRLSR siempre que se interpreten tal y como se indica en el FJ23 de esta Sentencia.

Título competencial: Véanse, TRLSR 1 y, sobre todo, la exhaustiva invocación competencial de DF2.

[1] La anulación esta motivada por el exceso competencial que supone tanto la regulación de aspectos urbanísticos como la pormenorización del texto que impedía o dificultaba el ejercicio de sus competencias por las CCAA. Debe tenerse en cuenta que la mutilación ha arrastrado aspectos del texto original clarificadores del alcance de los deberes de los propietarios en la aMU, cuestión de indudable competencia estatal. P. ej., la definición del alcance del deber de los propietario de costear la reurbanización establecido en los arts 17.4, 17.5.a y, *sensu contrario*, 17.5.c, es tan parca que, dado su carácter contraparadigmático, es interpretada frecuentemente como si no impusiera deber alguno a los propietarios más allá de su propiedad privada. Era gracias al pasaje final del art. 22.4.a, ahora anulado, que quedaba más clara la existencia de este deber, eso sí, con el límite del deber de conservación. Entendemos que los preceptos anulados deben seguir utilizándose como elemento interpretativo de los aspectos de competencia estatal no anulados (STS 733/2021FJ3).

REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015

El artículo Uno, h) de la Ley 20/2014, de 29 de octubre, por la que se delegó en el Gobierno la potestad de dictar diversos textos refundidos, en virtud de lo establecido en el artículo 82 y siguientes de la Constitución Española, autorizó al Gobierno para aprobar un texto refundido en el que se integrasen, debidamente regularizadas, aclaradas y armonizadas, la Ley de Suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava; así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima y la disposición derogatoria, de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. El plazo para la realización de dicho texto era de doce meses a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 20/2014, que tuvo lugar el 31 de octubre de 2014.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general los preceptos de diferente naturaleza y alcance que contienen aquéllos.

De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este real decreto legislativo.

De acuerdo con las disposiciones anteriormente indicadas se produce este texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que prescinde en su título de los términos regeneración y renovación urbanas, no sólo para facilitar el conocimiento, manejo y cita de la norma, sino, sobre todo, por considerar que el término rehabilitación urbana engloba, de manera comúnmente admitida, tanto ésta, como la regeneración y renovación de los tejidos urbanos.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 30 de octubre de 2015, DISPONGO:

Artículo único. Aprobación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Disposición adicional única. Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del texto refundido que se aprueba.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente real decreto legislativo y al texto refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimoctava de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima de dicha ley, en la medida en que se refieran a alguno de los preceptos que la presente disposición deroga.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente real decreto legislativo y el texto refundido que aprueba entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS[2] (REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008)

I

La Disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, delegó en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera el texto de ésta y los preceptos que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El plazo para la realización de dicho texto era de un año, a contar desde la entrada en vigor de aquélla.

Dicha tarea refundidora, que se afronta por medio de este texto legal, se plantea básicamente dos objetivos: de un lado aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de ambos textos legales, y de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas. De este modo, el objetivo final se centra en evitar la dispersión de tales normas y el fraccionamiento de las disposiciones que recogen la legislación estatal en la materia, excepción hecha de la parte vigente del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que tiene una aplicación supletoria salvo en los territorios de las Ciudades de Ceuta y Melilla y, en consecuencia, ha quedado fuera de la delegación legislativa por cuya virtud se dicta este Real Decreto Legislativo.

II

Como recuerda la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la historia del Derecho urbanístico español contemporáneo se forjó en la segunda mitad del siglo XIX, en un contexto socio-económico de industrialización y urbanización, en torno a dos grandes tipos de operaciones urbanísticas: el ensanche y la reforma interior, la creación de nueva ciudad y el saneamiento y la reforma de la existente. Dicha historia cristalizó a mediados del siglo XX con la primera ley completa en la materia, de la que sigue siendo tributaria nuestra tradición posterior. En efecto, las grandes instituciones urbanísticas actuales conservan una fuerte inercia respecto de las concebidas entonces: la clasificación del suelo como técnica por excelencia de la que se valen tanto la ordenación como la ejecución urbanísticas, donde la clase de urbanizable es la verdadera protagonista y la del suelo rústico o no urbanizable no merece apenas atención por jugar un papel exclusivamente negativo o residual; la instrumentación de la ordenación mediante un sistema rígido de desagregación sucesiva de planes; la ejecución de dichos planes prácticamente identificada con la urbanización sistemática, que puede ser acometida mediante formas de gestión pública o privada, a través de un conjunto de sistemas de actuación.

Desde entonces, sin embargo, se ha producido una evolución capital sobre la que debe fundamentarse esta Ley, en varios sentidos.

En primer lugar, la Constitución de 1978 establece un nuevo marco de referencia para la materia, tanto en lo dogmático como en lo organizativo. La Constitución se ocupa de la regulación de los usos del suelo en su artículo 47, a propósito de la efectividad del derecho a la vivienda y dentro del bloque normativo ambiental formado por sus artículos 45 a 47, de donde cabe inferir que las diversas competencias concurrentes en la materia deben contribuir de manera leal a la política de utilización racional de los recursos naturales y culturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico, que son el soporte, objeto y escenario necesario de aquéllas al servicio de la calidad de vida. Pero además, del nuevo orden competencial instaurado por el bloque de la constitucionalidad, según ha sido interpretado por la doctrina del Tribunal Constitucional, resulta que a las Comunidades Autónomas les corresponde diseñar y desarrollar sus propias políticas en materia urbanística. Al Estado le corresponde a su vez ejercer ciertas competencias que inciden sobre la materia, pero debiendo evitar condicionarla en lo posible.

Aunque el legislador estatal se ha adaptado a este orden, no puede decirse todavía que lo haya asumido o interiorizado plenamente. En los últimos años, el Estado ha legislado de una manera un tanto accidentada, en parte forzado por las circunstancias, pues lo ha hecho a caballo de sucesivos fallos constitucionales. Así, desde que en 1992 se promulgara el último Texto Refundido Estatal de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, *cuyo contenido aún vigente, se incorpora a éste texto,* se han sucedido seis reformas o innovaciones de diverso calado, además de las dos operaciones de «legislación negativa» en sendas Sentencias Constitucionales, las número 61/1997 y 164/2001. No puede decirse que tan atropellada evolución —ocho innovaciones en doce años— constituya el marco idóneo en el que las Comunidades Autónomas han de ejercer sus propias competencias legislativas sobre ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Esta situación no puede superarse añadiendo nuevos retoques y correcciones, sino mediante una renovación más profunda plenamente inspirada en los valores y principios constitucionales antes aludidos, sobre los que siente unas bases comunes en las que la autonomía pueda coexistir con la igualdad. Para ello, se prescinde por primera vez de regular técnicas específicamente urbanísticas, tales como los tipos de planes o las clases de suelo, y se evita el uso de los tecnicismos propios de ellas para no prefigurar, siquiera sea indirectamente, un concreto modelo urbanístico y para facilitar a los ciudadanos la comprensión de este marco común. No es ésta una Ley urbanística, sino una Ley referida al régimen del suelo y la igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los

[2] La letra *cursiva* indica que el texto no se encuentran en la Exposición de Motivos de la Ley 8/2007 de Suelo, sino que incorporado con el Real Decreto Legislativo 2/2008

ISBN: 978-84-7777-743-4

intereses cuya gestión está constitucionalmente encomendada al Estado. Una Ley, por tanto, concebida a partir del deslinde competencial establecido en estas materias por el bloque de la constitucionalidad y que podrá y deberá aplicarse respetando las competencias exclusivas atribuidas a las Comunidades Autónomas en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo.

Con independencia de las ventajas que pueda tener la técnica de la clasificación y categorización del suelo por el planeamiento, lo cierto es que es una técnica urbanística, por lo que no le corresponde a este legislador juzgar su oportunidad. Además, no es necesaria para fijar los criterios legales de valoración del suelo. Más aún, desde esta concreta perspectiva, que compete plenamente al legislador estatal, la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional.

En segundo lugar, esta Ley abandona el sesgo con el que, hasta ahora, el legislador estatal venía abordando el estatuto de los derechos subjetivos afectados por el urbanismo. Este reduccionismo es otra de las peculiaridades históricas del urbanismo español que, por razones que no es preciso aquí desarrollar, reservó a la propiedad del suelo el derecho exclusivo de iniciativa privada en la actividad de urbanización. Una tradición que ha pesado sin duda, desde que el bloque de constitucionalidad reserva al Estado el importante título competencial para regular las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales, pues ha provocado la simplista identificación de tales derechos y deberes con los de la propiedad. Pero los derechos constitucionales afectados son también otros, como el de participación ciudadana en los asuntos públicos, el de libre empresa, el derecho a un medio ambiente adecuado y, sobre todo, el derecho a una vivienda digna y asimismo adecuada, al que la propia Constitución vincula directamente con la regulación de los usos del suelo en su artículo 47. Luego, más allá de regular las condiciones básicas de la igualdad de la propiedad de los terrenos, hay que tener presente que la ciudad es el medio en el que se desenvuelve la vida cívica, y por ende que deben reconocerse asimismo los derechos mínimos de libertad, de participación y de prestación de los ciudadanos en relación con el urbanismo y con su medio tanto rural como urbano. En suma, la Ley se propone garantizar en estas materias las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales de los ciudadanos.

En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente. La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano —la ciudad ya hecha— tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.

III

El Título preliminar de la Ley se dedica a aspectos generales, tales como la definición de su objeto y la enunciación de algunos principios que la vertebran, de acuerdo con la filosofía expuesta en el apartado anterior.

IV

Por razones tanto conceptuales como competenciales, la primera materia específica de que se ocupa la Ley es la del estatuto de derechos y deberes de los sujetos afectados, a los que dedica su Título I, y que inspiran directa o indirectamente todo el resto del articulado. Con este objeto, se definen tres estatutos subjetivos básicos que cabe percibir como tres círculos concéntricos:

Primero, el de la ciudadanía en general en relación con el suelo y la vivienda, que incluye derechos y deberes de orden socio-económico y medioambiental de toda persona con independencia de cuáles sean su actividad o su patrimonio, es decir, en el entendimiento de la ciudadanía como un estatuto de la persona que asegure su disfrute en libertad del medio en el que vive, su participación en la organización de dicho medio y su acceso igualitario a las dotaciones, servicios y espacios colectivos que demandan la calidad y cohesión del mismo.

Segundo, el régimen de la iniciativa privada para la actividad urbanística, que —en los términos en que la configure la legislación urbanística en el marco de esta Ley— es una actividad económica de interés general que afecta tanto al derecho de la propiedad como a la libertad de empresa. En este sentido, si bien la edificación tiene lugar sobre una finca y accede a su propiedad —de acuerdo con nuestra concepción histórica de este instituto—, por lo que puede asimismo ser considerada como una facultad del correspondiente derecho, la urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse la Administración o encomendar a privados, y que suele afectar a una pluralidad de fincas, por lo que excede tanto lógica como físicamente de los límites propios de la propiedad. Luego, allí donde se confíe su ejecución a la iniciativa privada, ha de poder ser abierta a la competencia de terceros, lo que está llamado además a redundar en la agilidad y eficiencia de la actuación.

Tercero, el estatuto de la propiedad del suelo, —definido como es tradicional entre nosotros— como una combinación de facultades y deberes, entre los que ya no se cuenta el de urbanizar por las razones expuestas en el párrafo anterior, aunque sí el de participar en la actuación urbanizadora de iniciativa privada en un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas, con las debidas garantías de que su participación se basa en el consentimiento informado, sin que se le puedan imponer más cargas que las

ISBN: 978-84-7777-743-4

legales, y sin perjuicio de que el legislador urbanístico opte por seguir reservando a la propiedad la iniciativa de la urbanización en determinados casos de acuerdo con esta Ley, que persigue el progreso pero no la ruptura.

V

Correlativos de los derechos de las personas son los deberes básicos de las Administraciones con que la Ley abre su Título II.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida. Por ello, la Ley asegura unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación. Además, la Ley hace un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración favorecerá, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

[3] Mención aparte merece la reserva de suelo residencial para la vivienda protegida porque, como ya se ha recordado, es la propia Constitución la que vincula la ordenación de los usos del suelo con la efectividad del derecho a la vivienda. A la vista de la senda extraordinariamente prolongada e intensa de expansión de nuestros mercados inmobiliarios, y en particular del residencial, parece hoy razonable encajar en el concepto material de las bases de la ordenación de la economía la garantía de una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, por su incidencia directa sobre dichos mercados y su relevancia para las políticas de suelo y vivienda, sin que ello obste para que pueda ser adaptada por la legislación de las Comunidades Autónomas a su modelo urbanístico y sus diversas necesidades.

[4] En lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, la Ley opta por diferenciar situación y actividad, estado y proceso. En cuanto a lo primero, define los dos estados básicos en que puede encontrarse el suelo según sea su situación actual —rural o urbana—, estados que agotan el objeto de la ordenación del uso asimismo actual del suelo y son por ello los determinantes para el contenido del derecho de propiedad, otorgando así carácter estatutario al régimen de éste. En cuanto a lo segundo, sienta el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad por exigencia de la Constitución. La Ley establece, conforme a la doctrina constitucional, la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una mayor y más flexible adecuación a la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte, aspecto éste que hasta ahora no era tenido en cuenta.

VI

El Título III aborda los criterios de valoración del suelo y las construcciones y edificaciones, a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. Desde la Ley de 1956, la legislación del suelo ha establecido ininterrumpidamente un régimen de valoraciones especial que desplaza la aplicación de los criterios generales de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954. Lo ha hecho recurriendo a criterios que han tenido sin excepción un denominador común: el de valorar el suelo a partir de cuál fuera su clasificación y categorización urbanísticas, esto es, partiendo de cuál fuera su destino y no su situación real. Unas veces se ha pretendido con ello aproximar las valoraciones al mercado, presumiendo que en el mercado del suelo no se producen fallos ni tensiones especulativas, contra las que los poderes públicos deben luchar por imperativo constitucional. Se llegaba así a la paradoja de pretender que el valor real no consistía en tasar la realidad, sino también las meras expectativas generadas por la acción de los poderes públicos. Y aun en las ocasiones en que con los criterios mencionados se pretendía contener los justiprecios, se contribuyó más bien a todo lo contrario y, lo que es más importante, a enterrar el viejo principio de justicia y de sentido común contenido en el artículo 36 de la vieja pero todavía vigente Ley de Expropiación Forzosa: que las tasaciones expropiatorias no han de tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación ni las previsibles para el futuro.

Para facilitar su aplicación y garantizar la necesaria seguridad del tráfico, la recomposición de este panorama debe buscar la sencillez y la claridad, además por supuesto de la justicia. Y es la propia Constitución la que extrae expresamente —en esta concreta materia y no en otras— del valor de la justicia un mandato dirigido a los poderes públicos para impedir la especulación. Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. Debe valorarse lo que hay, no lo que el plan dice que puede llegar a haber en un futuro incierto. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: hay un suelo rural, esto es, aquél que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y otro urbanizado, entendiendo por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza, siendo así que sólo en el segundo dicha naturaleza integra su destino urbanístico, porque dicho destino ya se ha hecho realidad. Desde esta perspectiva, los criterios de valoración establecidos persiguen determinar con la necesaria objetividad y seguridad jurídica el valor de sustitución del inmueble en el mercado por otro similar en su misma situación.

[3] En el suelo rural, se abandona el método de comparación porque muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad y la eliminación de elementos especulativos, para lo que se adopta el método asimismo habitual de la capitalización de rentas pero sin olvidar que, sin considerar las expectativas urbanísticas, la localización influye en el valor de este suelo, siendo la renta de posición un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra. En el suelo urbanizado, los criterios de valoración que se establecen dan lugar a tasaciones siempre actualizadas de los inmuebles, lo que no aseguraba el régimen anterior. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizan los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido y se evitan saltos valorativos difícilmente entendibles en el curso del proceso de ordenación y ejecución urbanísticas. En los casos en los que una decisión administrativa impide participar en la ejecución de una actuación de urbanización, o altera las condiciones de ésta, sin que medie incumplimiento por parte de los propietarios, se valora la privación de dicha facultad en sí misma, lo que contribuye a un tratamiento más ponderado de la situación en la que se encuentran aquéllos. En definitiva, un régimen que, sin valorar expectativas generadas exclusivamente por la actividad administrativa de ordenación de los usos del suelo, retribuye

ISBN: 978-84-7777-743-4

e incentiva la actividad urbanizadora o edificatoria emprendida en cumplimiento de aquélla y de la función social de la propiedad.

VII

El Título IV se ocupa de las instituciones de garantía de la integridad patrimonial de la propiedad: la expropiación forzosa y la responsabilidad patrimonial. En materia de expropiación forzosa, se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que las recogen. En materia de reversión y de responsabilidad patrimonial, los supuestos de una y otra se adaptan a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose en lo demás también los criterios de la Ley anterior. Se introduce, además, un derecho a la retasación cuando una modificación de la ordenación aumente el valor de los terrenos expropiados para ejecutar una actuación urbanizadora, de forma que se salvaguarde la integridad de la garantía indemnizatoria sin empeñar la eficacia de la gestión pública urbanizadora.

VIII

El Título V contiene diversas medidas de garantía del cumplimiento de la función social de la propiedad inmobiliaria. Son muchas y autorizadas las voces que, desde la sociedad, el sector, las Administraciones y la comunidad académica denuncian la existencia de prácticas de retención y gestión especulativas de suelos que obstruyen el cumplimiento de su función y, en particular, el acceso de los ciudadanos a la vivienda. Los avances en la capacidad de obrar de los diversos agentes por los que apuesta esta Ley (apertura de la iniciativa privada, mayor proporcionalidad en la participación de la Administración en las plusvalías) deben ir acompañados de la garantía de que esa capacidad se ejercerá efectivamente para cumplir con la función social de la propiedad y con el destino urbanístico del suelo que aquélla tiene por objeto, ya sea público o privado su titular.

Toda capacidad conlleva una responsabilidad, que esta Ley se ocupa de articular al servicio del interés general a lo largo de todo su cuerpo: desde la responsabilidad patrimonial por el incumplimiento de los plazos máximos en los procedimientos de ordenación urbanística, a la posibilidad de sustituir forzosamente al propietario incumplidor de los plazos de ejecución, el mayor rigor en la determinación de los destinos de los patrimonios públicos de suelo o las medidas arbitradas para asegurar que se cumple ese destino aun cuando se enajenen los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

El contenido del Título se cierra con una regulación del régimen del derecho de superficie dirigida a superar la deficiente situación normativa actual de este derecho y favorecer su operatividad para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda y, con carácter general, diversificar y dinamizar las ofertas en el mercado inmobiliario.

IX

Por último, el Título VI contiene una serie de preceptos que, localizados hasta ahora de manera fragmentada en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha parecido razonable agrupar bajo la denominación de «Régimen Jurídico». En él se contienen las actuaciones con el Ministerio Fiscal a consecuencia de infracciones urbanísticas o contra la ordenación del territorio, las peticiones, actos y acuerdos procedentes en dichos ámbitos, las posibles acciones y recursos pertinentes y las normas atinentes al Registro de la Propiedad que ya han sido objeto de desarrollo reglamentario mediante el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La introducción de este Título, y la de aquellos otros preceptos que habían perdido coherencia sistemática en el contenido subsistente del Real Decreto Legislativo 1/1992, que ahora la recuperan mediante su inserción donde corresponde en la estructura de la Ley 8/2007, junto a la labor de aclaración, regularización y armonización realizadas, permiten derogar ambas disposiciones generales y recuperar finalmente en un solo cuerpo legal la unidad de la legislación estatal en la materia, al amparo de lo dispuesto en la Disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

En su virtud, a propuesta de la Ministra de Vivienda, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 20 de junio de 2008,

D I S P O N G O :

Artículo único. Aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Disposición adicional única. Remisiones normativas.

Las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes del Texto Refundido que se aprueba.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente Real Decreto Legislativo y al Texto Refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

a) La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
b) El Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

PREÁMBULO (LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS)

[Fragmento]

I

Los problemas económicos y sociales existentes en torno al mercado del suelo y la vivienda en España son de muy diversa índole y, en buena medida, anteriores a la crisis económico-financiera. La mayoría tienen, de hecho, un carácter estructural y no solo coyuntural, si bien algunos de ellos se han visto agravados por el cambio de ci-

ISBN: 978-84-7777-743-4

clo económico, al tiempo que han contribuido también a agudizar la crisis.

La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes, permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes. Estas otras intervenciones son mucho más complejas, tanto desde el punto de vista social como económico; complejidad que se agrava en el momento presente a consecuencia de un contexto desfavorable para la financiación pública, debido a los procesos de estabilización presupuestaria, y también para la financiación privada, por las restricciones en el acceso a los créditos, derivadas de la crisis del sector financiero y del empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo.

Sin embargo, el camino de la recuperación económica, mediante la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción y también la garantía de un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, requieren volcar todos los esfuerzos en aquellas actuaciones, es decir, las de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas, que constituyen el objeto esencial de esta Ley. Tal y como se deduce del Sistema de Información Urbana y el Estudio de Sectores Residenciales en España 2011, ambos elaborados por el Ministerio de Fomento, España posee actualmente, si no se reactiva la demanda, suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos cuarenta y cinco años. Esta situación se agrava cuando se observa que gran parte de estos suelos se encuentran situados en entornos donde no es previsible ningún incremento de demanda en los próximos años. A ello se une el dato significativo de vivienda nueva vacía, 723 043 viviendas. Tanto a corto, como a medio plazo, será muy difícil que los sectores inmobiliario y de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúan basándose, principalmente y con carácter general, en la transformación urbanística de suelos vírgenes y en la construcción de vivienda nueva.

Pero aún en el caso de que así fuera, la legislación vigente ya da cumplida respuesta a estos procesos, mientras que no existe un desarrollo en igual medida que permita sustentar las operaciones de rehabilitación y las de regeneración y renovación urbanas, en las que, además, todavía persisten obstáculos legales que impiden su puesta en práctica o, incluso, su propia viabilidad técnica y económica. Es preciso, por tanto, generar un marco normativo idóneo para dichas operaciones, que no sólo llene las lagunas legales actualmente existentes, sino que remueva los obstáculos que las imposibilitan en la práctica y que propicie la generación de ingresos propios para hacer frente a las mismas.

La rehabilitación y la regeneración y renovación urbanas tienen, además, otro relevante papel que jugar en la recuperación económica, coadyuvando a la reconversión de otros sectores, entre ellos, fundamentalmente el turístico. La actividad turística es clave para la economía de nuestro país y supone más de un 10,2% del PIB, aportando un 11,39% del empleo. Numerosos destinos turísticos «maduros» se enfrentan a un problema sistémico en el que tiene mucho que ver el deterioro físico de sus dotaciones y respecto de los cuales, la aplicación de estrategias de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podría generar impactos positivos que, a su vez, servirían de palanca imprescindible para el desarrollo económico de España.

II

No parece admitir dudas el dato de que el parque edificado español necesita intervenciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación. Aproximadamente el 55% (13 759 266) de dicho parque edificado, que asciende a 25 208 622 viviendas, es anterior al año 1980 y casi el 21% (5 226 133) cuentan con más de 50 años. El único instrumento que actualmente permite determinar el grado de conservación de los inmuebles, la Inspección Técnica de Edificios, no sólo es insuficiente para garantizar dicho objetivo, y así se pone de manifiesto desde los más diversos sectores relacionados con la edificación, sino que ni siquiera está establecido en todas las Comunidades Autónomas, ni se exige en todos los municipios españoles.

A ello hay que unir la gran distancia que separa nuestro parque edificado de las exigencias europeas relativas a la eficiencia energética de los edificios y, a través de ellos, de las ciudades. Casi el 58% de nuestros edificios se construyó con anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética: la norma básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios. La Unión Europea ha establecido una serie de objetivos en el Paquete 20-20-20 «Energía y Cambio Climático», que establece, para los 27 países miembros, dos objetivos obligatorios: la reducción del 20% de las emisiones de gases de efecto invernadero y la elevación de la contribución de las energías renovables al 20% del consumo, junto a un objetivo indicativo, de mejorar la eficiencia energética en un 20%. Estos objetivos europeos se traducen en objetivos nacionales y esta Ley contribuye, sin duda, al cumplimiento de los mismos, a través de las medidas de rehabilitación que permitirán reducir los consumos de energía, que promoverán energías limpias y que, por efecto de las medidas anteriores, reducirán las emisiones de gases de efecto invernadero del sector. En relación con este último objetivo, España debe reducir en el año 2020, un 10% de las emisiones de los sectores difusos, con respecto al año 2005. Dentro de estos sectores, definidos como aquellos no incluidos en el comercio de derechos de emisión, se encuentra el residencial, el cual, conjuntamente con el sector comercial e institucional representa un 22% de las emisiones difusas, siendo asimismo responsable de emisiones indirectas, por consumo eléctrico. Las emisiones de los sectores difusos representan el 2/3 de las totales, por lo que el objetivo de avanzar en una «economía baja en carbono», mediante actuaciones en las viviendas de baja calidad, que en España se sitúan entre las construidas en las décadas de los 50, 60 y 70, y mejorando la eficiencia del conjunto del parque residencial, es clave.

Precisamente, la reciente Directiva 2012/27/UE, relativa a la eficiencia energética, tras reconocer que los edificios representan el 40% del consumo de energía final de la Unión Europea, obliga no sólo a renovar anualmente un porcentaje significativo de los edificios de las Administraciones centrales para mejorar su rendimiento energético, sino a que los Estados miembros establezcan, también, una estrategia a largo plazo, hasta el año 2020 —para minorar el nivel de emisiones de CO_2— y hasta el año 2050 —con el compromiso de reducir el nivel de emisiones un 80-95% en relación a los niveles de 1990—, destinada a movilizar inversiones en la renovación de edificios residenciales y comerciales, para mejorar el rendimiento energético del conjunto del parque inmobiliario. A través de esta estrategia de renovaciones exhaustivas y rentables que reduzcan el consumo de energía de los edificios, en porcentajes significativos con respecto a los niveles an-

ISBN: 978-84-7777-743-4

teriores a la renovación, se crearán además oportunidades de crecimiento y de empleo en el sector de la construcción.

Y aún con todo, el porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es, asimismo, uno de los más bajos de la zona euro, situándose trece puntos por debajo de la media europea, que alcanza un entorno del 41,7% del sector de la construcción, y ello aún con el desplome de dicho sector en España, a consecuencia de la crisis.

Esta actividad, globalmente entendida, no sólo es susceptible de atender los objetivos de eficiencia energética y de recuperación económica ya expresados, sino también de contribuir activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, tanto en las viviendas y en los edificios, como en los espacios urbanos. No en vano, muchas de las más importantes operaciones de regeneración y renovación urbanas tienen, además, un carácter integrado, es decir, articulan medidas sociales, ambientales y económicas, que se suman a las estrictamente físicas para lograr, mediante una estrategia unitaria, la consecución de aquellos objetivos.

En suma, la actividad de rehabilitación en su conjunto debe buscar áreas que permitan aplicar políticas integrales que contemplen intervenciones no solo en el ámbito físico-espacial, sino también en los ámbitos social, económico, ambiental y de integración de la ciudad. El tamaño de estas operaciones permitirá la puesta en servicio de redes de instalaciones energéticas a escala de barrio, con menor consumo de recursos, y que permitirían que los barrios tiendan a la autosuficiencia energética en el medio plazo.

III

Sin perjuicio de las competencias de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda y urbanismo, el Estado no puede mantenerse al margen de la realidad del sector inmobiliario español, y con él, de nuestra economía, ni tampoco de los retos sociales y ambientales planteados, no sólo porque parte de las respuestas corresponden a su ámbito competencial, sino también porque muchas de las exigencias que se demandan en relación con un medio urbano sostenible, proceden en la actualidad de la Unión Europea o de compromisos internacionales asumidos por España. Entre ellos, la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, refundida posteriormente en la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios y la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, relativa a la eficiencia energética, a las que pueden añadirse la Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, el Marco Europeo de Referencia para la Ciudad Sostenible, o la Declaración de Toledo —probada por los Ministros responsables del desarrollo urbano de los 27 Estados miembros de la Unión Europea el 22 de junio de 2010—, de acuerdo con la cual «la batalla principal de la sostenibilidad urbana se ha de jugar precisamente en la consecución de la máxima ecoeficiencia posible en los tejidos urbanos de la ciudad ya consolidada», y en la que se destaca la importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo en Europa.

La regulación que contiene esta norma se enmarca en un contexto de crisis económica, cuya salida depende en gran medida —dado el peso del sector inmobiliario en dicha crisis—, de la recuperación y reactivación —de cara sobre todo al empleo— del sector de la construcción. Dicha salida, en un contexto de improcedencia de políticas de expansión, tales como la generación de nueva ciudad y nuevas viviendas, sólo es posible actuando sobre el patrimonio inmobiliario y la edificación existente.

También se enmarca en la necesidad de operar, paralelamente, sobre el patrimonio inmobiliario existente a los efectos de contribuir al ahorro energético, con el relanzamiento de la industria de materiales, así como de la relativa a las restantes instalaciones y dotaciones de la edificación y de las tecnologías de energías renovables, para hacer frente, no sólo a los retos energéticos de la economía española —dependencia del exterior en energías primarias e incremento de costes y riesgos que tal dependencia supone—, sino también a los compromisos adquiridos en el contexto de la Unión Europea y su paquete de objetivos en materia energética y de lucha contra el cambio climático para el año 2020. Estos compromisos incluyen la intervención sobre el parque de viviendas existentes en cuanto sector en el que es posible un ahorro energético considerable y en el que hay que incidir también desde el punto de vista de la lucha contra el cambio climático, inducido por los gases de efecto invernadero.

Esta norma constituye legislación básica dictada al amparo de la competencia estatal para establecer las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica, reconocida en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, y fija, en consecuencia, un «común denominador» de «carácter nuclear» que deja suficiente margen a las Comunidades Autónomas para el ejercicio de las competencias que les son propias. Adicionalmente, y en los términos fijados en la disposición final decimonovena, la presente Ley se dicta al amparo de los títulos competenciales reconocidos en el artículo 149.1.1.ª, 8.ª, 14.ª, 16.ª, 18.ª, 23.ª, 25.ª y 30.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, legislación civil, hacienda general y deuda del Estado, bases y coordinación general de la sanidad, bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, legislación básica sobre protección del medio ambiente, bases del régimen energético y regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales.

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por esta Ley son los siguientes:

En primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.

En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.

En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

Para ello, además de los contenidos propios de la nueva Ley, cuya función estriba básicamente en llenar los vacíos legales existentes, resulta necesario afrontar la modificación de las siguientes normas actualmente en vigor, tanto para eliminar aquellos obstáculos que impiden hoy alcanzar los objetivos propuestos, como para adaptar los existentes a los nuevos: el texto refundido de la Ley de Suelo, apro-

ISBN: 978-84-7777-743-4

bado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. En algunos casos puntuales, la modificación incluye la derogación de determinados preceptos.

Los tres objetivos señalados en los párrafos anteriores se alinean con la Directiva 2010/31/UE, en la medida en que la presente Ley persigue promover la eficiencia energética y atender a los desafíos provocados por el cambio climático. Para ello, se reconoce la oportunidad que ofrece la transformación del modelo productivo hacia parámetros de sostenibilidad ambiental, social y económica, con la creación de empleos vinculados con el medio ambiente, los llamados empleos verdes, en concreto, aquellos vinculados con las energías renovables y las políticas de rehabilitación y ahorro energético.

IV

La Ley se compone de un Título Preliminar, dos Títulos, cuatro disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y veinte disposiciones finales.

El Título Preliminar de la Ley describe su objeto, que consiste en regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible y competitivo del medio urbano, así como el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El Título Preliminar, asimismo, se refiere a las políticas que los poderes públicos, dentro del ámbito de sus competencias, deberán formular y desarrollar, en el marco de los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional. Para todo ello, dispone el legislador estatal de fundamento competencial constitucional, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.ª, 8.ª, 13.ª, 16.ª, 18.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución.

V

El Título I contiene la regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios, que parte de la establecida por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, pero supera algunas de sus insuficiencias. Entre ellas, la que lo identificaba plenamente con la Inspección Técnica de Edificios regulada por las Comunidades Autónomas y por algunos Ayuntamientos y, precisamente, a sus únicos efectos. El legislador estatal, al regular este Informe de Evaluación, trata de asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas. Para ello, se dota de un instrumento que otorga la necesaria uniformidad a los contenidos que se entienden necesarios para asegurar el cumplimiento de dichos objetivos, todo ello sin prejuzgar las concretas medidas de intervención administrativa que deban poner en marcha las Administraciones competentes, para ir adaptando —de manera gradual en el tiempo—, el parque edificado español, a unos criterios mínimos de calidad y sostenibilidad. Su exigencia también se limita a aquellos edificios que tienen verdadera transcendencia en relación con los mencionados objetivos, así como con una determinada política económica y de vivienda a escala estatal, que son los de tipología colectiva y siempre que su uso sea el residencial o asimilado.

Se busca también facilitar a las Administraciones competentes un instrumento que les permita disponer de la información precisa para evaluar el cumplimiento de las condiciones básicas legalmente exigibles, tanto en materia de conservación, como de accesibilidad. Así, las primeras se regulan en el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y las segundas se derivan de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que exige la realización de los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (con sus obras correspondientes), estableciendo incluso un plazo, que finaliza en el año 2015, momento a partir del cual pueden ser legalmente exigidos, tanto para los edificios, como para los espacios públicos urbanizados existentes y, por tanto, también controlados por la Administración Pública competente.

Por último, el informe contiene un apartado de carácter orientativo sobre un aspecto clave para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, la eficiencia energética y el cumplimiento de los compromisos de España con Europa en el horizonte 2020: la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios, exigida por la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre, relativa a la eficiencia energética, y por la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, que la refunde y completa. La certificación contendrá, no sólo una calificación del edificio a tales efectos (mediante letras, de la A a la G), sino también unas recomendaciones sobre las mejoras energéticas que podrían realizarse, analizadas en términos de coste/beneficio y clasificadas en función de su viabilidad técnica, económica y funcional y de su repercusión energética. Dado que la Directiva exige que esta certificación se adjunte cuando una vivienda se ponga en venta o en alquiler, en aras de una mayor transparencia del mercado, una mayor información para los propietarios y un menor coste en su emisión, se busca la doble racionalidad y sinergia que supone incluirla en el informe de evaluación del edificio.

VI

El Título II contiene la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano, que van desde las de rehabilitación edificatoria, hasta las que supongan una regeneración y renovación urbanas, identificando los sujetos legitimados para participar en ellas y ofreciendo nuevos instrumentos que, sin duda, contribuirán a facilitar la gestión y la cooperación interadministrativa tan necesaria en estos casos. La Ley amplía las facultades reconocidas a las comunidades de vecinos, agrupaciones de propietarios y cooperativas de viviendas, para actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber legal de conservación, e introduce los instrumentos de gestión y los mecanismos de cooperación interadministrativa que tienen por objeto fortalecer el marco en el que las citadas actuaciones se desenvuelven. A ello se une la búsqueda de mecanismos que pretenden conseguir que la financiación para la rehabilitación sea más accesible y se encuentre más al alcance de los interesados. Se establecen además, otros mecanismos específicos para facilitar la financiación de estas actuaciones, entre los que destacan los convenios entre las Administraciones Públi-

ISBN: 978-84-7777-743-4

cas actuantes, los propietarios y demás sujetos que vayan a intervenir en la ejecución, que pueden incluir, desde la explotación conjunta del inmueble o partes del mismo, a los siguientes tipos de contratos o colaboración:

- cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento del derecho de explotación a terceros, a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda a los propietarios de las fincas.
- permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
- arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio del pago por el arrendatario o cesionario de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación, etc.
- constituir consorcios o sociedades mercantiles de capital mixto, con participación privada minoritaria.

Además, con independencia de que se permita poner en marcha cualquier posible fórmula de coordinación, se asegura la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente, siempre que se otorgue prioridad en las ayudas estatales a las actuaciones que tengan por objeto la conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se conciban en los correspondientes Planes estatales.

VII

Las disposiciones adicionales albergan cuatro normas de contenido diverso. La primera recoge el sistema informativo general e integrado que dispusiera la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, para garantizar que la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, promoverá la actualización permanente y la explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas públicas a favor de un medio urbano sostenible y competitivo. La segunda aclara que sigue vigente todo lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral. Las disposiciones adicionales tercera y cuarta regulan, respectivamente, las infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios y las sanciones, así como su graduación.

VIII

El régimen transitorio contiene dos disposiciones. La primera de ellas tiene como objeto establecer el calendario para que los propietarios de las edificaciones a que hace referencia el artículo 4 [ahora TRLSR 29] se doten del Informe de Evaluación regulado por esta Ley, estableciendo un esquema gradual razonable que, en la línea ya establecida por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa tiene en cuenta su antigüedad (más de 50 años), sin perjuicio de establecer las especialidades que requieren aquellos edificios que ya hayan pasado la inspección técnica, de conformidad con su propia regulación, en los que se busca evitar duplicidades indeseables, y aquéllos otros cuyos titulares pretendan acogerse a posibles ayudas públicas estatales a la rehabilitación. Se establece, además, un plazo más amplio que el que finaliza en el año 2015, a tenor de lo dispuesto hoy en el citado Real Decreto-ley 8/2011, plazo inasequible para los más de 3 millones de viviendas afectadas. Con ello se pretende ir adaptando gradualmente, aunque de forma decidida, nuestro parque edificado a condiciones mínimas de conservación, accesibilidad y calidad que ya son demandables en virtud de la legislación vigente, sin perjuicio de lo que establezcan, además, las Comunidades Autónomas y los propios Ayuntamientos.

La segunda establece, con carácter excepcional, y durante un período que no excederá de cuatro años, una norma transitoria que trata de adecuar la mencionada reserva mínima obligatoria a la realidad del mercado, así como a la de sus potenciales beneficiarios. La regla contenida en el artículo 10.1 b) de la vigente Ley de Suelo [ahora TRLSR 20.1.b] tenía sentido en una coyuntura de expansión de nuestros mercados inmobiliarios, prolongada e intensa en el tiempo, a la vez que en un contexto marcado por las ayudas públicas a la adquisición de esta clase de viviendas. La realidad, sin embargo, es hoy bien distinta. La actual situación de las familias que reúnen las condiciones para poder acceder a estas viviendas, unida a la fuerte caída acumulada de los precios de la vivienda libre durante los últimos años y la inexistencia de adecuación a dicha situación, en los módulos de la vivienda protegida, han provocado dos efectos que aconsejan el establecimiento de esta regla excepcional y temporal: de un lado el acercamiento sustancial de los precios de ambas, lo que resta toda competitividad a la vivienda protegida, caracterizada por un régimen jurídico mucho más restrictivo que el de la vivienda libre, y de otro la difícil situación económica de las familias, tanto en términos de renta para poder adquirir una vivienda, como en términos del acceso al crédito de las entidades financieras. Todo ello provoca que hoy, en el stock de vivienda sin vender ya construida, se encuentren viviendas con protección pública, derivadas del cumplimiento de la mencionada reserva mínima estatal y que dicha reserva, por tanto, no sólo no esté coadyuvando al cumplimiento de los fines previstos, sino que esté rigidizando injustificadamente las operaciones que, sobre todo en el suelo urbano, pero también en gran medida en el suelo urbanizable, tienen posibilidades de realizarse, incluso en los momentos difíciles que atraviesa el sector inmobiliario.

Por último, la disposición derogatoria contiene, además de la cláusula general, la derogación explícita de todos aquellos artículos de las diversas Leyes ya mencionadas, que quedan subsumidos en esta Ley, con una nueva redacción, sistemática y coherente.

IX

Las disposiciones finales regulan otros aspectos de la Ley de indudable relevancia. Entre ellos, las modificaciones que se introducen sobre otras leyes y un real decreto, hoy vigentes, con el objetivo de coadyuvar a la consecución de los objetivos perseguidos, como ocurre específicamente, con la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Además, catorce disposiciones finales contie-

ISBN: 978-84-7777-743-4

nen otras tantas modificaciones legales puntuales, consideradas necesarias desde diversos aspectos.

La disposición final primera contiene modificaciones sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

...

La disposición final tercera modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, para vincular la aplicación del Código Técnico de la Edificación, de manera específica, a las intervenciones que se realicen en los edificios existentes a que se refieren las letras b) y c) del artículo 2.2 de dicha Ley. Todo ello con independencia de que el Código Técnico de la Edificación será de aplicación, además, a todas las intervenciones en los edificios existentes, a cuyos efectos, su cumplimiento podrá justificarse en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de la licencia o de autorización administrativa que sea preceptiva para la realización de las obras, superando así la falta de control actual sobre dicho cumplimiento, en la mayor parte de las obras de rehabilitación.

...

La disposición final undécima modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, con el objeto de resolver los problemas que plantea en relación con la rehabilitación, y que vienen siendo reclamados por los principales agentes del sector. Entre dichas modificaciones, destacan las que tratan de eliminar las definiciones relacionadas con obras de rehabilitación que actualmente inducen a error, la inclusión de los criterios de flexibilidad y no empeoramiento en la aplicación del Código Técnico a las intervenciones en edificios existentes y, por último, la obligación de declarar el nivel de prestaciones alcanzado y las condiciones de uso y mantenimiento derivadas de la intervención. En los dos últimos casos, se trata de aportar un elemento de transparencia en el mercado y de puesta en valor de la rehabilitación. Todo ello con independencia de que se vayan realizando posteriores modificaciones de este Código, con carácter eminentemente técnico, con la finalidad de ir adaptándolo a la intervención sobre edificios existentes, que revestirían ya la forma de Orden Ministerial.

La disposición final duodécima incluye una importante modificación del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. En primer lugar, se completa la regulación del deber legal de conservación, para sistematizar los tres niveles que ya, de conformidad con la legislación vigente, lo configuran: un primer nivel básico o estricto, en el que el deber de conservación conlleva, con carácter general, el destino a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y la necesidad de garantizar la seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles. Además, con carácter particular, el deber legal de conservación también contiene la necesidad de satisfacer los requisitos básicos de la edificación, establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con lo que se dota de mayor coherencia a la tradicional referencia de este deber a la seguridad y a la salubridad, sin que el cumplimiento de estos requisitos signifique, con carácter general, la aplicación retroactiva del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, a la edificación construida con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

Un segundo nivel, en el que el deber de conservación incluye los trabajos y obras necesarios para adaptar y actualizar progresivamente las edificaciones, en particular las instalaciones, a las normas legales que les vayan siendo explícitamente exigibles en cada momento. No se trata de aplicar con carácter retroactivo la normativa, sino de incluir en este deber las obligaciones que para la edificación existente explícitamente vaya introduciendo la normativa del sector con el objetivo de mantener sus condiciones de uso, de acuerdo con la evolución de las necesidades sociales.

Y un tercer nivel, en el que se define con mayor precisión y se perfila más específicamente, el carácter de las obras adicionales incluidas dentro del propio deber de conservación, por motivos de interés general, desarrollando lo que la Ley de Suelo definió como «mejora». Se distinguen así dos supuestos: los tradicionales motivos turísticos o culturales, que ya forman parte de la legislación urbanística autonómica, y la mejora para la calidad y sostenibilidad del medio urbano, que introdujo la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y que puede consistir en la adecuación parcial, o completa, a todas o a alguna de las exigencias básicas establecidas en el ya citado Código Técnico de la Edificación. En ambos casos, la imposición del deber requerirá que la Administración, de manera motivada, determine el nivel de calidad que deba ser alcanzado por el edificio, para cada una de las exigencias básicas a que se refiera la imposición del mismo y su límite se mantiene en los mismos términos que ya contiene la legislación en vigor.

La modificación expuesta no impone, por tanto, nuevas obras de conservación de inmuebles, ya que el deber de conservación ha tenido y sigue teniendo los mismos contenidos que ahora observa el artículo 9 del texto refundido de la Ley de Suelo [ahora TRLSR 15]. También son ya obligatorias, siempre que encajen en el concepto de ajustes razonables, las obras que deben garantizar la accesibilidad universal, teniendo como límite máximo su cumplimiento el año 2015.

[16] Otro objetivo que persigue la reforma del texto refundido de la Ley de Suelo es el de eliminar las cargas urbanísticas injustificadas que existen en relación con los suelos ya urbanizados y que impiden llevar a la práctica las actuaciones reguladas por esta Ley. Dichas cargas están establecidas con una práctica identidad entre los suelos en situación de urbanizados y los suelos en situación rural, con destino a una operación de transformación urbanística. En este sentido, se completa la escueta regulación contenida respecto del suelo en situación de urbanizado, por el artículo 12.2 [ahora TRLSR 21.2], con el objeto de permitir su utilización instrumental al servicio del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo y del régimen de valoraciones e indemnizaciones. Se pretende también limitar, a aquellos efectos, la posible consideración como suelos en situación de urbanizados de determinados suelos que, incluso al amparo del planeamiento urbanístico, y sobre la base de su clasificación como suelos urbanos en su categoría de no consolidados, en absoluto la tienen, tanto de conformidad con la definición estatal, como con la propia regulación autonómica. Esta modificación se complementa con la derogación del artículo 2 del Reglamento de valoraciones, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que ya se considera incompatible con la modificación legal.

ISBN: 978-84-7777-743-4

[17] Por lo que respecta a las actuaciones de transformación urbanística, se introducen modificaciones tendentes a adecuar sus actuales parámetros a la realidad del medio urbano y de las actuaciones que se producen, tanto sobre el patrimonio edificado, como sobre los propios tejidos urbanos. Para ello, a las señaladas actuaciones, dentro de las cuales se incluyen las actuaciones de dotación, se añaden las denominadas «actuaciones edificatorias», que engloban, tanto las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente, como las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, cuando no concurran los elementos que configuran la esencia de las actuaciones de transformación urbanística. Entre ellos, la urbanización, la reforma o renovación de ésta y los reajustes entre nuevas dotaciones y los incrementos de edificabilidad o densidad y los cambios de uso. También se adapta a este nuevo régimen, el de los deberes urbanísticos establecidos por el artículo 16 [ahora TRLSR 18] del vigente texto refundido de la Ley de Suelo, a la vez que se incorpora en la documentación de los instrumentos de planificación que comprendan la ordenación de dichas intervenciones, una memoria de sostenibilidad económica cuyo objeto será asegurar, con carácter previo a la ejecución de las mismas, que se produce un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas.

[18] Con la misma idea de flexibilizar, se incluye una modificación en la regla básica estatal que, desde el año 2007, ha tratado de garantizar una oferta mínima de suelo para vivienda asequible, exigiendo un 30% de la edificabilidad residencial prevista, en todos los suelos que fuesen objeto de actuaciones de urbanización. Esta regla, que se aplicaba por igual a los suelos urbanos y a los suelos urbanizables, se flexibiliza de manera específica cuando la actuación se realiza sobre suelo en situación de urbanizado, con la idea de asegurar en la mayor medida posible la ya complicada viabilidad de las operaciones de renovación urbana que impliquen una reurbanización del ámbito de actuación.

[19] Por último, se incluyen también normas excepcionales para aquellos supuestos en los que la actuación se proyecta sobre zonas muy degradadas de las ciudades, o con un porcentaje de infravivienda muy elevado, en los que, tanto la inexistencia de suelos disponibles en su entorno inmediato para dotar de coherencia a los deberes de entrega de suelo, como el cumplimiento de determinadas cargas, podrían frustrar su finalidad prioritaria, que es superar tales situaciones. En tales casos, la regla excepcional se justifica por la necesidad de priorizar entre los diversos intereses públicos en presencia.

...

La disposición final decimoctava remite a un posterior desarrollo reglamentario, mediante Orden de los Ministerios de Industria, Energía y Turismo, y de Fomento, la determinación de las cualificaciones que se requerirán para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios que regula esta Ley, así como los medios de acreditación Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

Las dos últimas disposiciones finales, es decir, la decimonovena y vigésima contienen los habituales contenidos dedicados a fundamentar los títulos competenciales del Estado en las materias reguladas y la entrada en vigor de la propia Ley.

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de esta ley.[3]

Esta Ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan

a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo.

b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada

Asimismo, establece esta ley las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Artículo 2. Definiciones.[4]

A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, los conceptos incluidos en este artículo serán interpretados y aplicados, con el significado y el alcance siguientes:

1. Actuaciones sobre el medio urbano[5]: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria[6], cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas[7], cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria[8] [9].

3 TRLSR 1: se corresponde con el LS07 1, excepto la letra b) del párrafo 1.º que reproduce el L3R 1.

4 TRLSR 2: se corresponde, aunque en otro orden, con el L3R 2, excepto:
– TRLSR 2.1.1º, que se corresponde con el L3R 7.1.
– TRLSR 2.1.2º, que carece de correspondencia en las disposiciones refundidas. Véase nota a pie de página al mismo.

5 STS 733/2021 FJ3, se identifican las actuaciones sobre el medio urbano como actuaciones de régimen especial y diferenciado de las generales en suelo urbanizado.

6 LCCTE 8

7 ORB: 3R o R2R, pero ¿Qué dice la Ley?

8 STS 2391/2020 FJ 7 y 8 y STS 598/2020 FJ 7

9 STS 3779/2018 FJ15: «*Los deberes de los propietarios aparecen vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, de forma tal que los mismos se vinculan a dichas actuaciones y a la existencia de un verdadero proyecto de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana, que ha de estar suficientemente motivado y justificado. En consecuencia, siempre que se aporte una justificación reforzada en la memoria del plan, es posible ejecutar una actuación sobre el medio urbano, antes de proce-*

ISBN: 978-84-7777-743-4

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7[10].

2. Infravivienda[11]: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.
3. Residencia habitual: la que constituya el domicilio de la persona que la ocupa durante un período superior a 183 días al año.
4. Coste de reposición de una construcción o edificación: el valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.[12]
5. Ajustes razonables[13]: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
6. Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. [14]Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general[15] y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.
2. [16]En virtud del principio de desarrollo sostenible[17], las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:
   a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje[18].
   b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
   c) La prevención adecuada de riesgos[19] y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
   d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.[20]

---

der a la descategorización del suelo, evitando así que la mera voluntad transformadora basada en criterios estéticos, modernizadores o de mera oportunidad, que tendrá efectos sobre los deberes de los propietarios, e igualmente deberá justificar la obtención de un beneficio para los propietarios del suelo afectado por dichas operaciones». LvV 3.b, 42.1 en el caso del País Vasco

10 Este párrafo carece de correspondencia en las disposiciones refundidas. Entendemos que no debe ser interpretado conforme a su literalidad, sino que el régimen de las actuaciones '*normales*' es de aplicación a las aMU de forma supletoria en defecto de determinación específica; de ser interpretado según su literalidad, podría constituir una desviación de la función refundidora puesto que frustraría la finalidad básica de la L3R, que era superar las rigideces del modelo urbanístico tradicional para la intervención en la ciudad consolidada, rigideces que heredó la LS07; por ejemplo, el propietario de una actuación edificatoria estaba exento de contribuir a los costes de la reurbanización -actual art. 18.3 TRLSR-, con la L3R pasó a estar obligado -actual art. 22.5 TRLSR, letras a) y b)- aunque con el límite del deber de conservación -actual art. 17.4 TRLSR-. Véanse también los títulos de los arts. 8 y 9 TRLSR y las notas a pie de página a los mismos.

11 LvV 3.i

12 ORB: Deber de conservación: Cuantía máxima.

13 LPH 10.1.b, modificado por la DF 1 de la L3R. ORB: ¿Cuál es el límite económico de las obras necesarias para garantizar las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación?

14 TRLSR 3.1: se corresponde con LS07 2.1.

15 STS 3953/2015 FJ8

16 TRLSR 3.2: se corresponde con LS07 2.2, excepto la letra c) que se corresponde con TRLS13 2.c.

17 El Informe Brutdtland del Programa de Medio Ambiente de Naciones Unidas y el Fondo Mundial de la Naturaleza definió el desarrollo sostenible como aquel «*desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades*». LES 2.2. Véase también el Marco de Actuación para el Desarrollo Urbano Sostenible en la Unión Europea y la Estrategia Territorial Europea

18 LCCTE 2.l, STS 5538/2012 FJ7 STS 1724/2015 FJ6 (principio de no regresión planificadora para la protección medioambiental)

19 TRLSR 20.1.c LCCTE 21.1

20 LCCTE 8 14 15

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. [21]Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

   a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.[22]

   b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

   c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

   d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

   e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

   f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.[23]

   g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

   h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales[24], productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

   i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.[25]

   j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

   k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

   l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. [26]Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Artículo 4. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.[27]

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción[28] [29] que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:

---

21 TRLSR 3.3: se corresponde básicamente con L3R 3.

22 LV 15.3

23 LCCTE 14 LMS 30

24 El art. 8 LCCTE ha dado el paso de obligar (no solo fomentar) al uso de «*materiales de construcción*» con «*la menor huella de carbono posible*» en la edificación y la rehabilitación.

25 LCCTE 15

26 TRLSR 3.4: se corresponde con LS07 2.3.

27 Los tres primeros apartados se corresponden con los correlativos de LS07 3 y el cuarto apartado con L3R 9.2.

28 LBRL 22.2.

29 STS 73/2020 FJ5.

ISBN: 978-84-7777-743-4

a) La dirección y el control por las Administraciones Públicas competentes del proceso urbanístico en sus fases de ocupación, urbanización, construcción o edificación y utilización del suelo por cualesquiera sujetos, públicos y privados

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación.

c) El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas[30].

3. La gestión pública urbanística y de las políticas de suelo fomentará la participación privada.[31]

4. [Apartado anulado por STC 143/2017].[32]

30 STS 290/2023 FJ3 y STS 5029/2023 FJ5. El procedimiento de Consulta Pública Previa previsto en el LPAC 133.1 no es necesario cuando exista un procedimiento específico (LPAC DA1.2). En Euskadi, solo tiene procedimiento específico la ordenación estructural.

31 Aunque el precepto es menos rotundo que el art. 6.a LS07 («*El derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación a particulares, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación...*»), téngase en cuenta el cambio de redacción respecto al precedente art. 4.2 TRLS76 («*La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la* ***iniciativa privada*** *y la sustituirá, cuando ésta no alcanzare a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que esta Ley establece. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los Órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y en particular los derechos de* ***iniciativa e información*** *por parte de las Corporaciones, Asociaciones y particulares*»), cambio que ya había sido iniciado por el art. 4.3 TRLS92 («*Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través de los sistemas de actuación, o, en su caso, mediante concesión*») y el art. 4 LRSV98 («*2. La gestión pública a través de su acción urbanizadora y de las políticas de suelo suscitará, en la medida más amplia posible, la* ***participación privada****. 3. En los supuestos de actuación pública, la Administración actuante promoverá, en el marco de la legislación urbanística, la* ***participación de la iniciativa privada*** *aunque ésta no ostente la propiedad del suelo*»).

32 El texto original del art. 4.4 decía «*Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella*».

TÍTULO I
CONDICIONES BÁSICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS

CAPÍTULO I
Estatuto básico del ciudadano

Artículo 5. Derechos del ciudadano.[33]

Todos los ciudadanos tienen derecho a:

a) Disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

b) Acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate.

c) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones Públicas sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.[34]

d) Ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

f) Ejercer la acción pública[35] para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística, así como las decisiones resultantes de los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos que las contienen y de los proyectos para su ejecución, en los términos dispuestos por su legislación reguladora.[36]

33 TRLSR 5: se corresponde con el LS07 4.

34 STS 4434/2022 FJ4, el hecho de poder acceder a cierta información respecto de los procedimientos en curso, como consecuencia del ejercicio de la acción pública en materia urbanística, no impide ni excluye la posibilidad de solicitar la información pública obrante en la Administración respecto de procedimientos ya concluidos ni, por lo tanto, limita ni condiciona la posibilidad de acceder a la información pública por la vía prevista en LTransp.

35 STS 4184/2019 FJ6.

36 STS 2761/2025 FJ9, los ayuntamientos no ostentan acción pública urbanística frente a la aprobación de un instrumento de

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 6. Deberes del ciudadano.[37]

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural absteniéndose de realizar actuaciones que contaminen el aire, el agua, el suelo y el subsuelo o no permitidas por la legislación en la materia.

b) Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable, encaminadas a eliminar o reducir los efectos negativos señalados.

c) Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos.

d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y cultural absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos.

CAPÍTULO II
Estatuto básico de la iniciativa y participación en la actividad urbanística

Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.[38] [39]

1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

   a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

      1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

      2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.[40]

   b) Las actuaciones de dotación[41], considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística[42] a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

2. Siempre que no concurran las condiciones establecidas en el apartado anterior, y a los solos efectos de lo dispuesto por esta Ley, se entiende por actuaciones edifi-

planeamiento urbanístico. TRLSR 62, LvSU 4.

37 TRLSR 6: se corresponde con LS07 5.

38 TRLSR 7: se corresponde con LS07 14, modificado por TRLS13 14. Tenía carácter de Bases de régimen del suelo (CE 149.1, 16ª, 18ª, 23ª o 25ª) y con el TRLSR pasa a tener (?) carácter de Condiciones básicas que garantizan la igualdad (CE 149.1.1ª).

39 STS 2391/2020 FJ7. (nueva jurisprudencia sobre el haz de derechos y obligaciones): «*Según la nueva regulación, las obligaciones de los propietarios no van a venir ya determinadas por la categorización del suelo (consolidado o no consolidado), sino por el tipo de actuación de transformación urbanística que se vaya a acometer sobre el mismo, dado que la legislación urbanística ya no tiene como finalidad esencial la formación de un nuevo tejido urbano sobre la base de una progresiva ejecución de distintas actuaciones a realizar sobre el suelo, que daba lugar a la consolidación de situaciones cuya revisión no era posible, sino que, como afirma el art. 4 de la nueva Ley "*La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste*".*
A partir de esta nueva normativa, es necesario adaptar nuestro criterio, pues tal y como establece el art. 18, los deberes de los propietarios aparecen vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias, de forma tal que los mismos se vinculan a dichas actuaciones y a la existencia de un verdadero y justificado proyecto de renovación, regeneración o rehabilitación urbana, que ha de estar suficientemente motivado y justificado».

40 STS 2971/2017 FJ8: a la hora de diferenciar las actuaciones de transformación en suelo urbanizado «*los antiguos –y autonómicos– conceptos de SUC y SUNC no cuentan ya con el papel de elementos determinantes de las nuevas exigencias derivadas de una actuación de transformación urbanística, ya que estas miran al futuro, juegan a transformar la ciudad con mayor o menor intensidad –quizá sin romperla como ciudad compacta–, y se presentan como mecanismos de transformación urbana, sin anclajes ni condicionamientos derivados de la clase de suelo de que se trate. Esto es, el nivel de la actuación –y sus correspondientes consecuencias– no viene determinada por el nivel o grado de pormenorización del suelo a transformar, sino por el grado o nivel de la transformación que se realice sobre un determinado suelo, y que, en función de su intensidad, podrá consistir en una reforma o renovación de la urbanización, o, simplemente, en una mejora de la misma mediante el incremento de las dotaciones, en un marco de proporcionalidad, y sin llegar a la reforma o renovación; la reforma o renovación (Actuación de urbanización) es "hacer ciudad" cuenta con un plus cualitativo–, y el incremento de dotaciones (Actuación de dotación) es "mejorar ciudad", con un componente más bien cuantitativo. La primera se mueve en un ámbito de creatividad urbanística en el marco de la discrecionalidad pudiendo llegar a una "ciudad diferente", mientras que la actuación de dotación consigue una "ciudad mejor" que no pierde su idiosincrasia*».

41 A pesar de su identidad de denominación con la actuación de la normativa vasca (LvSU 25 137, DEU 2.k), los perfiles de ambas Actuaciones de Dotación no guardan identidad plena. STSJ PV 1542/2017 FJ5

42 El incremento o el cambio de uso evidencian la necesidad de una alteración de la ordenación. En este sentido, la DT2 LS07 sujetaba a las obligaciones de las actuaciones de dotación únicamente a las modificaciones de planeamiento cuya tramitación se iniciara con posterioridad a su entrada en vigor. Esta DT2, que también regulaba supletoriamente su operativa, fue derogada por la DF12 L3R, que también modificó los deberes, en cuya regulación se refería expresamente a la modificación del planeamiento (actual TRLSR 18.2.a).

ISBN: 978-84-7777-743-4

catorias[43] [44], incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

a) Las de nueva edificación y de sustitución de la edificación existente.

b) Las de rehabilitación edificatoria, entendiendo por tales la realización de las obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

3. A las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural les será de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores, de conformidad con la naturaleza que les atribuya su propia legislación, en atención a sus peculiaridades específicas.

4. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas. La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras. La caducidad de cualquiera de los instrumentos mencionados restituye, a los efectos de esta ley, el suelo a la situación en que se hallaba al inicio de la actuación.

   La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras[45].

Artículo 8. Iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.[46]

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.

   Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.[47]

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública como privada.

Artículo 9. Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias.[48]

1. *[Apartado anulado por STC 143/2017]*[49].

2. [50]En los supuestos de ejecución de las actuaciones a que se refiere este capítulo[51] mediante procedimientos de iniciativa pública, podrán participar, tanto los propietarios de los terrenos, como los particulares que no ostenten dicha propiedad, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable. Dicha legislación garantizará que el ejercicio de la libre empresa se sujete a los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

3. *[Apartado anulado por STC 143/2017]*.[52]

---

43 Véase el párrafo IX.17 del Preámbulo de la L3R (transcrito antes de este articulado).

44 LCCTE 8

45 STS 4853/2022 FJ3. El otorgamiento de las Licencias de Primera Ocupación implica la terminación presunta y recepción de la urbanización. TRLSR 11.5

46 Los apartados 1.1º y 2 se corresponden con los arts. 6.4 y 6.1 TRLS13, respectivamente. El párrafo 2º del apartado 1 se corresponde con el art. 9.1 L3R, salvo su frase final («*Todos ellos serán considerados…*»). Respecto a la articulación entre las actuaciones sobre el medio urbano y los tipos básicos de actuación podría ser significativo que el titulo no se haya actualizado a pesar incorporar la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano, véase la nota a pie de página al art. 2.1.2º TRLSR.

47 STS 1414/2024 FJ7. Confirma que la asignación a la administración de la iniciativa de planeamiento no obsta a que los privados puedan instar su proposición, realización y/o modificación. Determinación extensible a las actuaciones sobre el medio urbano.

48 Al igual que con el título del art. 8 TRLSR, el título no se ha adecuado a la incorporación a este artículo de las actuaciones sobre el medio urbano. Véanse las nota a pie de página a los títulos de los arts. 2.1.2º y 8 TRLSR.

49 La redacción original, que se corresponden con L3R 13.1, decía: «*Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística*»..

50 TRLSR 9.2: se corresponde con TRLS13 6.2.

51 Descripción genérica porque «este capítulo» comprende ahora todo tipo de actuaciones.

52 El texto original del art. 8.3.1º decía «*En las actuaciones de iniciativa pública en el medio urbano, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se regirá por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urba-*

ISBN: 978-84-7777-743-4

Asimismo podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento.

4. [53]En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, podrán participar.
   a) las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios,
   b) las cooperativas de viviendas,
   c) los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento,
   d) las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones y
   e) las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. *[resto del apartado anulado por STC 143/2017].*[54]

5. [55]Todos los sujetos referidos en el apartado anterior, podrán, de acuerdo con su propia naturaleza:
   a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios[56], así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación que, en su caso, deberán tener en cuenta el contenido del libro del edificio existente para la rehabilitación, con objeto de atender al potencial de mejora de las prestaciones de los edificios[57].
   b) Constituirse en asociaciones administrativas para participar en los concursos públicos que la Administración convoque a los efectos de adjudicar la ejecución de las obras correspondientes, como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario y las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
   c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras.
   d) Constituir un fondo de conservación y de rehabilitación, que se nutrirá con aportaciones específicas de los propietarios a tal fin y con el que podrán cubrirse impagos de las cuotas de contribución a las obras correspondientes.
   e) Ser beneficiarios directos de cualesquiera medidas de fomento establecidas por los poderes públicos, así como perceptoras y gestoras de las ayudas otorgadas a los propietarios de fincas.
   f) Otorgar escrituras públicas de modificación del régimen de propiedad horizontal, tanto en lo relativo a los elementos comunes como a las fincas de uso privativo, a fin de acomodar este régimen a los resultados de las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas en cuya gestión participen o que directamente lleven a cabo.
   g) Ser beneficiarios de la expropiación de aquellas partes de pisos o locales de edificios, destinados predominantemente a uso de vivienda y constituidos en régimen de propiedad horizontal, que sean indispensables para instalar los servicios comunes que haya previsto la Administración en planes, delimitación de ámbitos y órdenes de ejecución, por resultar inviable, técnica o económicamente cualquier otra solución y siempre que quede garantizado el respeto de la superficie mínima y los estándares exigidos para locales, viviendas y espacios comunes de los edificios.
   h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios[58] y las actuaciones reguladas por esta ley.

6. [59]La participación en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano se producirá, siempre que sea posible, en un régimen de equidistribución de cargas y beneficios.

7. [60]Tanto los propietarios, en los casos de reconocimiento de la iniciativa privada para la transformación urbanística o la actuación edificatoria del ámbito de que se trate[61],

nística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética».

53 TRLSR 9.4: se corresponden con L3R 15.1.

54 El texto original del art. 9.4.e continuaba «*o, en su defecto, por el artículo siguiente*».

55 TRLSR 9.5: se corresponden con L3R 15.3.

56 La referencia a «*rehabilitación y mejora de los edificios*» fue añadida por el art. 3 RD 19/2021, de 5 de octubre.

57 El inciso final («que, en su caso, deberán tener en cuenta…») ha sido añadido por la L.10-22.

58 La referencia a «*rehabilitación y mejora de los edificios*» fue añadida por la L.10-22.

59 TRLSR 9.6: se corresponden con L3R 15.2.

60 TRLSR 9.7: se corresponde con TRLS13 6.4-5, El inciso final del apartado 7 se corresponde con TRLS92 104.

61 La iniciativa privada tiene carácter subsidiario puesto que se es-

ISBN: 978-84-7777-743-4

como los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se haya adjudicado formalmente la participación privada, podrán redactar y presentar a tramitación los instrumentos de ordenación y gestión precisos, según la legislación aplicable. A tal efecto, previa autorización de la Administración urbanística competente, tendrán derecho a que se les faciliten, por parte de los Organismos Públicos, cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo su redacción, y a efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del instrumento con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.[62]

8. [63]Los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho.

Artículo 10. Asociaciones administrativas.[64]

1. Las asociaciones administrativas a que se refiere el apartado 4, letra e) del artículo anterior tendrán personalidad jurídica propia y naturaleza administrativa, y se regirán por sus estatutos y por lo dispuesto en este artículo, con independencia de las demás reglas procedimentales específicas que provengan de la legislación de ordenación territorial y urbanística. Dependerán de la Administración urbanística actuante, a quién competerá la aprobación de sus estatutos, a partir de cuyo momento adquirirán la personalidad jurídica.
2. Los acuerdos de estas asociaciones se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse en alzada ante la Administración urbanística actuante.
3. La disolución de las asociaciones referidas en este artículo se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante. No obstante, no procederá la aprobación de la disolución de la entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que queden pendientes.

tablece la potestad de reserva de la iniciativa pública tanto tanto en actuaciones de nueva urbanización (TRLSR 13.2.b) como en las actuaciones de transformación y edificatorias en suelo urbanizado (por remisión al art, 13.2.b del art. 14.1°

62 LEF 108

63 TRLSR 9.8: se corresponde con LS07 16.3. El texto no varía pero tanto en el TRLS13, art. 6.3, como en la actual sistemática pasa a ser «*condición básica que garantiza la igualdad…*» (CE 149.1.1.ª).

64 TRLSR 10: se corresponde con L3R 16.

CAPÍTULO III
Estatuto jurídico de la propiedad del suelo

Artículo 11. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

1. [65]El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario[66] y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
2. [67]La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.[68]
3. [69]Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística[70].

65 TRLSR 11.1: Se corresponde con LS07 7.1.

66 ORB Propiedad inmobiliaria: ¿Derechos adquiridos o régimen estatutario?

67 TRLSR 11.2: Se corresponde con LS07 7.2.

68 STS 8187/2011 FJ7 3636/2012 FJ13. STSJ PV 1572/2015 FJ3. ORB: [Pasatiempos] Hipoteca, anulación del plan y responsabilidad patrimonial.

69 TRLSR 11.3: se corresponde con TRLS08 8.1.b.

70 LPAC 47.1.f. La STS 437/2009 fijó doctrina legal en concordancia con el silencio administrativo positivo estableciendo: «*Que… debemos declarar y declaramos… como doctrina legal que el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1 b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística*». STS 1583/2026 FJ5: "*una vez operado el silencio administrativo por concurrir los presupuestos necesarios para ello, no cabe un examen sobre la legalidad del acto presunto al margen de los procedimientos de revisión establecidos legalmente*". STS 4113/2020 FJ6 «*el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado por la Administración competente resolución expresa sobre la solicitud de una licencia de obra amparada en un Plan General de Ordenación Municipal, vigente al transcurso de dicho plazo, pero que es anulado poco después por sentencia judicial firme, legitima al interesado para entenderla estimada por silencio administrativo siempre que la licencia fuera conforme con dicho planeamiento posteriormente anulado*».

ISBN: 978-84-7777-743-4

4. [71] Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:
   a) Movimientos de tierras, explanaciones. *[resto del apartado anulado por STC 143/2017]*[72]
   b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.[73]
   c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares[74], ya sean provisionales o permanentes.[75]
   d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística. *[resto del apartado anulado por STC 143/2017]*[76]
5. [77] Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios.

   Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta Ley.

Artículo 12. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.[78]

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien.

   Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en el artículo 26.
2. Las facultades referidas en los apartados anteriores alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

Artículo 13. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades.[79]

1. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

   La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.[80]

   Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.[81]
2. En el suelo en situación rural para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan

71 TRLSR 11.4: se corresponde con TRLS13 9.8.

72 El texto original del art 11.4.a continuaba «*parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación*».

73 STC 143/2017 FJ23: «*la regulación del silencio negativo no será inconstitucional, con base en el título competencial del artículo 149.1.23 CE, en los supuestos de 'construcción e implantación de instalaciones' contemplado en el apartado b) pero solamente cuando las actividades y usos urbanísticos cuya autorización se solicita se lleven a cabo en suelo rural cuya transformación urbanística no esté prevista o permitida*».

74 STS 6022/2024 FJ5. Atribuye la condición de casa prefabricada e instalaciones similares a las denominadas "mobile-home" o casas móviles desde la perspectiva de la exigibilidad de licencia urbanística por el uso del suelo.

75 STC 143/2017 FJ23: la regulación del silencio negativo no será inconstitucional respecto a «'la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes', *con independencia de la situación del suelo, no será inconstitucional, con base en el título competencial del artículo 149.1.23 CE, solamente cuando la ubicación se lleve a cabo en suelo rural cuya transformación urbanística no esté prevista o permitida*».

76 El texto original del art. 11.4.d continuaba «y, *en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del domino público*».

77 TRLSR 11.5: se corresponde con TRLS13 9.8.

78 TRLSR 12: se corresponde con LS07 8

79 TRLSR 13: se corresponde con TRLS13 8, apartados 2 a 4. El párrafo 13.3.d.3º proviene de TRLS92 136.2.

80 STS 3236/2023 FJ6. La aprobación de una modificación puntual de un instrumento de planeamiento urbanístico que conlleva la modificación de usos en suelo no urbanizable de protección, manteniendo la clasificación, puede vulnerar el principio de no regresión en materia de protección ambiental y determinar la invalidez del plan, tras la adecuada ponderación sobre la ausencia de razones de interés público prevalente justificativas de la modificación claramente identificadas y razonadas por el planificador.

81 ORB: Otros usos en suelo No Urbanizable.

ISBN: 978-84-7777-743-4

su paso a la situación de suelo urbanizado las facultades del derecho de propiedad incluyen las siguientes:

a) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

   La legislación sobre ordenación territorial y urbanística fijará el plazo máximo de contestación de la consulta, que no podrá exceder de tres meses, salvo que una norma con rango de ley establezca uno mayor, así como los efectos que se sigan de ella. En todo caso, la alteración de los criterios y las previsiones facilitados en la contestación, dentro del plazo en el que ésta surta efectos, podrá dar derecho a la indemnización de los gastos en que se haya incurrido por la elaboración de proyectos necesarios que resulten inútiles, en los términos del régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

b) El derecho de elaborar y presentar el instrumento de ordenación que corresponda, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución.

c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones de nueva urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

   Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquél en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

   La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

   El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

e) El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con lo previsto en el apartado 1, siempre que el ejercicio de estas facultades sea compatible con la previsión ya contenida en el instrumento de ordenación territorial y urbanística en relación con su paso a la situación de suelo urbanizado.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, sólo podrá alterarse la delimitación de los espacios naturales protegidos o de los espacios incluidos en la Red Natura 2000[82], reduciendo su superficie total o excluyendo terrenos de los mismos, cuando así lo justifiquen los cambios provocados en ellos por su evolución natural, científicamente demostrada. La alteración deberá someterse a información pública, que en el caso de la Red Natura 2000 se hará de forma previa a la remisión de la propuesta de descatalogación a la Comisión Europea y la aceptación por ésta de tal descatalogación.

Artículo 14. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: facultades.[83]

En el suelo en situación de urbanizado, las facultades del derecho de propiedad incluyen, además de las establecidas en las letras a), b) y d) del apartado 2 del artículo anterior, en su caso, las siguientes:

a) Completar la urbanización de los terrenos para que cumplan los requisitos y condiciones establecidos para su edificación. Este derecho podrá ejercitarse individualmente o, cuando los terrenos estén sujetos a una actuación de carácter conjunto, con los propietarios del ámbito, en la forma que disponga la legislación aplicable.[84]

b) Edificar sobre unidad apta para ello en los plazos establecidos para ello en la normativa aplicable y realizar las actuaciones necesarias para mantener la edificación, en todo momento, en un buen estado de conservación.

c) Participar en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.[85]

---

82 ORB: La Ley de Suelo estatal sí regula la clasificación [1].

83 TRLSR 14: se corresponde con TRLS13 8.5, excepto la letra d) que se corresponde con L3R 12.2.

84 La posibilidad de urbanización en actuación conjunta introducida con la L3R, es contradictoria con TRLS EM.IV.1.2º, proveniente de la LS07. STS 993/2020 FJ7: «*Un proyecto de actuación, instrumento de gestión ejecución urbanística, no puede considerarse aprobado por silencio administrativo por el transcurso del tiempo sin resolver. Pues ello supondría transferir al particular solicitante facultades relativas al servicio público, y dichas transferencias no pueden producirse por silencio*».

85 No se señalan las condiciones de ejercicio de la facultad de participar, que sí se precisan para el suelo Rural sujeto a actuación de Nueva Urbanización (TRLSR 13.2.c.2º). Con esta omisión, que proviene del art. 8.5.c TRLS13, se establece una diferencia entre el suelo Urbanizado y el Rural que, a estos efectos, estaban equiparados en el art. 8.1.c LS07, referido a las ac-

ISBN: 978-84-7777-743-4

d) Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.[86]

1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes[87]:
   a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
   b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
   c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación. En éste último caso, las obras podrán consistir en la adecuación a todas o alguna de las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación, debiendo fijar la Administración de manera motivada el nivel de calidad que deba ser alcanzado para cada una de ellas.
2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.
3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.
4. La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

   Conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas, dentro del plazo conferido al efecto, se procederá a su realización subsidiaria por la Administración Pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a elección de ésta. En tales supuestos, el límite máximo del deber de conservación podrá elevarse, si así lo dispone la legislación autonómica, hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente. Cuando el propietario incumpla lo acordado por la Administración, una vez dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.[88]

1. En el suelo que sea rural a los efectos de esta ley, o esté vacante de edificación, el deber de conservarlo supone costear y ejecutar las obras necesarias para mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, inundación, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluidos los medioambientales; garantizar la seguridad o salud públicas; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros

tuaciones de urbanización (es decir tanto la Reforma y Renovación como la Nueva Urbanización); TRLSO8 EM.IV.3º: «*el estatuto de la propiedad del suelo, —definido como es tradicional entre nosotros— como una combinación de facultades y deberes, entre... [los que se cuenta el deber] de participar en la actuación urbanizadora de iniciativa privada en un régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas, con las debidas garantías de que su participación se basa en el consentimiento informado*». Esta omisión implica la renuncia por el Estado al establecimiento de las condiciones de ejercicio de la facultad de participar (información y plazo mínimos) pero no afectaría a la propia facultad; sin embargo, puede abonar la tesis de que se haya restablecido el viejo deber de transformar en el caso del suelo Urbanizado toda vez que la calificación como «*facultad*» podría ser compatible con el deber de participar, como en el caso concreto de las Actuaciones sobre el Medio Urbano (TRLSR 17.2); véase así mismo la nota a pie de página al art. 17.1 TRLSR.

86 TRLSR 15: se corresponde con TRLS13 9, apartados 1 y 2.

87 El llamado deber de actualización solo se predica del suelo urbanizado (TRLSR 17.3) o del medio urbano (TRLSR 15.1.c), separándose de la disposición refundida (TRLS13 9.1).

88 TRLSR 16: se corresponde con TRLS13 9, apartados 1.2.º, 3 y 4.

ISBN: 978-84-7777-743-4

bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas en los términos dispuestos por su legislación específica; y asegurar el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo. El cumplimiento de este deber no eximirá de las normas adicionales de protección que establezca la legislación aplicable.

2. Cuando el suelo en situación rural no esté sometido al régimen de una actuación de urbanización, el propietario tendrá, además de lo previsto en el apartado primero, el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales[89] que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

   En este suelo quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

3. Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar[90] los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.[91]

89 La LvSU no prevé «*prestaciones patrimoniales*» para las intervenciones edificatorias que contempla en suelo No Urbanizable (p.ej., arts. 21, 29, 30 o 31 LvSU)

90 En la ejecución tradicional de la ordenación, la ejecución de las obras de las obras de urbanización tiene lugar una vez reparcelado el ámbito. ¿Esta contemplando este precepto una reparcelación en la que la traslación del dominio se produce a la finalización de la actuación? ORB: TRLS: ¿Nueva Reparcelación?

91 Parece establecerse la participación obligatoria («*el propietario deberá asumir, como carga real, la participación en los deberes legales de la promoción...*»); sin embargo, el art. 13.2.c TRLSR califica la participación como potestativa para el propietario («*facultad*»), lo que es confirmado indubitadamente por el párrafo 2.º de dicho apartado al establece las condiciones de ejercicio de este «*derecho a decidir*» sobre la participación. La aparente contradicción entre el deber de participar de este artículo y la facultad «*de decidir*» del art. 13.2.c TRLSR se resuelve gracias al inciso «*como carga real*» de este art. 16.3 TRLSR, en virtud del cual el propietario podría apartarse de la promoción de la actuación (carece de deber *personal*) pero no por ello el suelo deja de estar afecto a la actuación y a la satisfacción de los deberes inherentes a la misma. ORB: [Deber de ejecutar el Plan] 1: El suelo urbanizable.

Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.[92]

1. En el suelo en situación de urbanizado, el deber de uso supone los deberes de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación[93] y el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable, cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas[94].

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

3. En particular, cuando se trate de edificaciones, el deber legal de conservación comprende, además de los deberes de carácter general exigibles de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15, la realización de los trabajos y las obras necesarios[95] para:

   a) Satisfacer, con carácter general, los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

   b) Adaptar y actualizar sus instalaciones a las normas legales que, para la edificación existente, les sean explícitamente exigibles en cada momento.

4. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad o sostenibilidad del medio urbano, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las carac-

92 TRLSR 17: se corresponde con TRLS13 9, excepto el apartado 5 que se corresponde con L3R 8. Véase la nota al pie al inciso final del apartado 1.

93 El «*deber de completar la urbanización*» es acorde con el carácter estatutario de la propiedad (TRLSR 11.1) pero parece que no alcanza al deber de transformar mediante actuaciones de urbanización dado que se usa el término «*completar*» que no comprendería la urbanización de nueva planta, lo que es coherente con la participación facultativa que recoge el art. 14.c TRLSR y vienen a confirmar tanto el apartado 2 de este artículo (que establece la participación obligatoria para las denominadas Actuaciones sobre el Medio Urbano, lo que implicaría que no existe con carácter general en el suelo Urbanizado). Sin embargo, no puede descartarse la interpretación contraria, es decir, que la participación en las actuaciones de Reforma o Renovación de la Urbanización sea obligatoria, dada la diferente regulación respecto a las actuaciones de Nueva Urbanización en cuanto que, para estas, sí esta regulado el ejercicio de la facultad (TRLSR 13.2.c.2º) y la obligación de participar es a título de «*carga real*» (TRLSR 16.3) y en cuanto que el art. 40.1 TRLSR menciona el ejercicio de la facultad únicamente para las actuaciones de Nueva Urbanización.

94 El inciso final («*cuando así se prevea por la ordenación urbanística y en las condiciones por ella establecidas*») podría predicarse tan solo del deber de edificar o, dada la redacción del apartado, también del deber de completar la urbanización. La normativa refundida refería este inciso unicamente al deber de edificar (TRLS13 9.6)

95 LCCTE 8

ISBN: 978-84-7777-743-4

terísticas constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

5. [96]La realización de las actuaciones sobre el medio urbano corresponde, además de a aquellos sujetos a los que la legislación de ordenación territorial y urbanística atribuya dicha obligación[97], a los siguientes:

   a) Los propietarios y los titulares de derechos de uso otorgados por ellos, en la proporción acordada en el correspondiente contrato o negocio jurídico que legitime la ocupación. En ausencia de éste, o cuando el contrato no contenga cláusula alguna relativa a la citada proporción, corresponderá a éstos o a aquéllos, en función de si las obras tienen o no el carácter de reparaciones menores motivadas por el uso diario de la vivienda, sus instalaciones y servicios. La determinación se realizará de acuerdo con la normativa reguladora de la relación contractual y, en su caso, con las proporciones que figuren en el Registro de la Propiedad, relativas al bien y a sus elementos anexos de uso privativo.

   b) Las comunidades de propietarios y, en su caso, las agrupaciones de comunidades de propietarios, así como las cooperativas de viviendas, con respecto a los elementos comunes de la construcción, el edificio o complejo inmobiliario en régimen de propiedad horizontal y de los condominios, sin perjuicio del deber de los propietarios de las fincas o elementos separados de uso privativo de contribuir, en los términos de los estatutos de la comunidad o agrupación de comunidades o de la cooperativa, a los gastos en que incurran estas últimas.

   c) Las Administraciones Públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

CAPÍTULO IV
Estatuto básico de la promoción de las actuaciones urbanísticas

Artículo 18. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias.[98]

1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

   a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención[99].

      En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.[100]

   b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

      Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

      La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes[101] sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

      La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.[102]

   c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente,

---

96 L3R.E-CAPV (BOE 08/04/2014), apartado 1.b.

97 LvSU 24.1 25.1.b.1 25.2 26.1.b.

98 TRLSR 18: Se corresponde con TRLS13 16, aunque ahora está en el Título I sobre «*Condiciones básicas de la igualdad…*» (CE 149.1.1ª). A pesar de que la redacción del título ha cambiado (art. 16 LS07: «*Deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística*») se mantiene la referencia a «*la promoción*», no a los propietarios del suelo afectado, lo que en la redacción original obedecía al carácter facultativo de la participación en las actuaciones de urbanización, al haberse incorporado las actuaciones Edificatorias el título deja de ser significativo. De acuerdo con la literalidad del art. 2.1.2º TRLSR, el régimen de este artículo sería de aplicación aunque se delimite una actuación sobre el medio urbano (véase nota a pie de página al art. 2.1.2º TRLSR).

99 STS 8127/2012 FJ5 y STSJPV 3132/2017 FJ10: resulta indistinta la naturaleza de la dotación a ser cedida (local o general) todas son de cesión obligatoria si se definen en una actuación de transformación.

100 LV 15.1.a LV 15.1b.

101 Esta ampliación de la horquilla hasta el 0% y el 20% se vincula en TRLS08 EM.V.4º al «*rendimiento neto de la actuación*».

102 LV 15.1.e.

ISBN: 978-84-7777-743-4

así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales[103] que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente[104], sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse[105].

2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber[106] en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

3. En relación con las actuaciones edificatorias serán exigibles, de conformidad con su naturaleza y alcance, los deberes referidos en las letras e) y f) del apartado 1 de este artículo, así como el de completar la urbanización de los terrenos con los requisitos y condiciones establecidos para su edificación[107] [108].

4. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen, a actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a los aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir la infravivienda por vivienda que reúna los requisitos legalmente exigibles,

103 TRLSR 13.2.d.3º.

104 La segunda excepción a la prorroga forzosa prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, activaba el derecho de retorno (arts. 78-ss). La prorroga forzosa quedó sin efecto en virtud del RD-l.2.85. La LAU DA8 dispone: «*El derecho de retorno regulado en la disposición adicional cuarta.3.ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, se regirá por lo previsto en esta disposición y, en su defecto, por las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Cuando en las actuaciones urbanísticas aisladas no expropiatorias exigidas por el planeamiento urbanístico, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas sea cualquiera la fecha del arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a que el arrendador de la citada finca le proporcione una nueva vivienda de una superficie no inferior al cincuenta por ciento de la anterior, siempre que tenga al menos noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado*».

105 TRLSR 13.2.d.3º. Respecto al obligado, TRLSR 23.2 23.3 23.5. Como la redacción resulta particularmente enigmática, para facilitar la comprensión de este art. 18.1.f, compárese con la redacción de los precedentes arts.99.1.f TRLS76 o 31 LRSV98 así como con el art. 44.7 LvSU

106 Estas «*otras formas de cumplimiento*», que se incorporaron por la DF12 L3R, deben ser coherentes con la definición de la actuación de dotación del art. 7.1.b TRLSR (proveniente de la LS07), puesto que el elemento definitorio clave de la actuación de dotación es precisamente la obtención de nuevas dotaciones y no el incremento de edificabilidad, densidad o nuevos usos con el que se correspondan que también se puede producir en las actuaciones edificatorias (TRLSR 7.2).

107 Deber coherente con la determinación del art. 17.1. Compárese con la regulación del precedente art. 83.1 TRLS76.

108 LCCTE 8

ISBN: 978-84-7777-743-4

con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.[109]

5. Las actuaciones sobre núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, comportarán los deberes legales establecidos en los números anteriores, de acuerdo con las características que a éstos atribuya su propia legislación.
6. Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras[110], sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación.

Artículo 19. Los derechos de realojamiento y de retorno.[111]

1. En la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano que requieran el desalojo de los ocupantes legales[112] de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquéllos al realojamiento en los términos establecidos por este artículo y por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:
   a) la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquéllos, viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.
   b) el promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.
2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, los arrendatarios que, a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas, tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

   Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.
3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que comparten con el titular en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.
4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:
   a) La Administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1, mediante cualquier medio admitido en derecho y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con éste.
   b) Durante el trámite de audiencia o información al público, los interesados, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento podrán solicitar el reconocimiento de dicho derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.
   c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad y lo notificará a los afectados.
   d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento correspondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener dicho derecho.
5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo al mismo. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

   La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento y, en el caso de que éste fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde a las necesidades derivadas de la discapacidad.

---

109 Véase el párrafo IX.19 del Preámbulo de la L3R (transcrito antes de este articulado)

110 TRLSR 7.4.2º.

111 TRLSR 19: se corresponde con L3R 14, ahora se aplica a todo tipo de actuación y está en el Título I sobre «*Condiciones básicas de la igualdad...*» (CE 149.1.1ª). Esta «nueva regulación» del realojo de las actuaciones no comprendidas dentro del ámbito de la L3R desplaza, además de la regulación autonómica, las reglas de la LEF (en cuanto a la incompatibilidad del realojo y el justiprecio, TRLSR 19.1.a) y de la LAU (sobre duración de los contratos, TRLSR 19.2.2º), lo que podría exceder de la función armonizadora del Texto Refundido.

112 TRLSR 13.2.d.3º.

ISBN: 978-84-7777-743-4

El derecho de realojamiento respetará en todo caso los límites establecidos por la legislación sobre vivienda protegida que resulte aplicable.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.

TÍTULO II
BASES DEL RÉGIMEN DEL SUELO, REGLAS PROCEDIMENTALES COMUNES Y NORMAS CIVILES

CAPÍTULO I
Bases del régimen del suelo

Artículo 20. Criterios básicos de utilización del suelo.

1. [113]Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

   a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

   b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.[114]

      Esta reserva[115] será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización[116].

      No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximirlas para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.[117]

   [118]c) Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género[119], en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

      En la consideración del principio de prevención de riesgos naturales y accidentes graves en la ordenación de los usos del suelo, se incluirán los riesgos derivados del cambio climático[120], entre ellos:

---

113 TRLSR 20.1: se corresponde en lo fundamental con LS07 10

114 TRLS08 EM.V.3º y párrafo IX.18º del Preámbulo de la L3R (transcritos antes de este articulado). TRLSR DT1. STS 739/2021 FJ2.

115 STS 733/2021 FJ2 y STS 739/2021 FJ2. La reserva de VPP del TRLSR es de aplicación directa, aun cuando la legislación autonómica o el planeamiento no la hayan incorporado.

116 Cuantías fijadas por LV DF4. STC 16/2021 FJ8 STS 513/2026 FJ4-5: La reserva de suelo indicada es extensible a actuaciones distintas de las actuaciones de urbanización (TRLSR 7.1.a) si así lo establece la legislación autonómica respectiva or cuanto que los deberes del TRLSR. 18.3 no constituyen una lista cerrada, aunque en aquellos casos que sean actuaciones que no estén sujetas a equidistribución de beneficios y cargas o de distribución de costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a las mismas (TRLSR 14.c), pueden derivar en indemnización por vinculación y limitación singular (TRLSR 48.b), cuando no se establezca con generalidad sino a uno o varios inmuebles determinados individualmente.

117 STS 513/2026 FJ4-5: A través de los correspondientes instrumentos de planeamiento pueden establecerse reservas de techo para vivienda de protección pública en actuaciones tanto de dotación como edificatorias, sin perjuicio de que se pueda producir un daño patrimonial indemnizable

118 Apartado modificado por LCCTE DF4. El texto original del apartado del art. 20.1 decía «*c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres , de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente*»..

119 STJPV 348/2020 FJ8: Establece la sujeción de los planes de ordenación a la inclusión de la perspectiva de género. DPI 2.d). La exigibilidad del informe o estudio de impacto de género, como ocurre con los de familia, infancia y adolescencia, únicamente concurre cuando la legislación autonómica así lo establezca. Sin embargo, puede afirmarse, conforme a inequívoca doctrina jurisprudencial (STS 504/2022 FJ9, STS 1754/2022 FJ8 y STS 5771/2023 FJ5) que la obligación que, con carácter básico, establece el artículo 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres (igualmente para los casos de familia, infancia y adolescencia), que el principio de igualdad de trato debe ser debidamente tomado en consideración y, consecuentemente, observado en las determinaciones de los planes urbanísticos, dado que el principio de igualdad de género no resulta una cuestión neutral en materia de urbanismo. En consecuencia, el instrumento de ordenación debe justificar el cumplimiento de dichos principios y determinaciones.

120 TRLSR 22.2. El art. 21.1 LCCTE establece:

« **Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las**

ISBN: 978-84-7777-743-4

a) Riesgos derivados de los embates marinos, inundaciones costeras y ascenso del nivel del mar.

b) Riesgos derivados de eventos meteorológicos extremos sobre las infraestructuras y los servicios públicos esenciales, como el abastecimiento de agua y electricidad o los servicios de emergencias.

c) Riesgos de mortalidad y morbilidad derivados de las altas temperaturas y, en particular, aquellos que afectan a poblaciones vulnerables. Estos datos se ofrecerán desagregados por sexo.

d) Riesgos asociados a la pérdida de ecosistemas y biodiversidad y, en particular, de deterioro o pérdida de bienes, funciones y servicios ecosistémicos esenciales.

e) Riesgos de incendios, con especial atención a los riesgos en la interfaz urbano-forestal y entre las infraestructuras y las zonas forestales.

2. [121]Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte.

1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:
   a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
   b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.
   c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
   d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable».

[121] TRLSR 10.2: se corresponde con TRLS92 138.1.b.

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.[122]

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.
2. Está en la situación de suelo rural:
   a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza[123] o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.[124]
   b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.
3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente[125] integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones[126]:
   a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
   b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios[127], mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes[128]. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

[122] TRLSR 21: Los apartados 1 y 2 se corresponden con los correlativos de LS07 12, el apartado 3 y 4 con TRLSR13

[123] ORB: La Ley de Suelo estatal sí regula la clasificación [1].

[124] STS 3978/2016 FJ4

[125] ORB: Suelo Urbanizado: «legalmente».

[126] La LvSU no ha fijado ni los servicios urbanos ni el porcentaje a que se refieren las letras b) y c), respectivamente, aunque la redacción de este precepto parece invitar a aplicar los establecidos para la consideración de suelo Urbano (LvSU 11.1)

[127] STS 258/2016 FJ6: las dotaciones y servicios deben servir a la totalidad de la finca y ser de calidad suficiente para los usos y edificaciones existentes o previstas.

[128] STS 4347/2017 FJ2: la acreditación de la disposición de infraestructuras y servicios necesarios es exigible a cada finca aunque conformen una pluralidad o conjunto como un sistema general y estas deben ser colindantes a la misma.

ISBN: 978-84-7777-743-4

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.[129]

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.[130]

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.[131]
2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación[132] [133].
3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:
   a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico[134].
   b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
   c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

   Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes[135] para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.
4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística[136] deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica[137], en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes[138], así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos[139].[140]
5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios inclui-

---

129 Véase el párrafo IX.16 del Preámbulo de la L3R (transcrito antes de este articulado)

130 TRLSR 22: se corresponde con LS07 15, excepto el apartado 5,que se corresponde con L3R 11.

131 STS 2965/2022 FJ3. La EAE no es un informe medioambiental, es una evaluación determinante y está vinculada/integrada con el instrumento urbanístico desde el principio. Si hay EAE, la DAE es necesaria para aprobar definitivamente el instrumento.

132 STS 1751/2019 FJ6 y STS 1753/2019 FJ3: «*No ha de perderse de vista que la elaboración y aprobación de los instrumentos urbanísticos, que definen los derechos y titularidades jurídicas de los propietarios y demás afectados, ha de tomar en consideración los mapas de riesgos naturales y en tal sentido, según dispone el art. 15.1 del RD 903/2010, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, ni con la normativa sectorial aplicable a cada origen de inundación. En congruencia con ello, las medidas y limitaciones establecidas en razón de tales previsiones de peligrosidad y riesgo de inundación han de valorarse en relación con el escenario de riesgo que se trata de evitar o prevenir, a las que han de adaptarse las edificaciones y demás usos del suelo y no a la inversa*».

133 TRLSR 20.1.c LCCTE 21.1

134 STS 4838/2016 FJ6 PGOU Santander y STS 5319/2016 PP Murcia: Todo instrumento de planeamiento debe disponer de un informe sobre la existencia de recursos hídricos emitido por la Confederación Hidrográfica. Matizado por STS 739/2021 FJ3 y STS 2557/2022 FJ2: El informe de recursos hídricos puede obviarse cuando se justifique que no hay ningún incremento de la demanda. (En Euskadi, la Agencia Vasca del Agua, URA) que en conexión con el TRLA 25.4 debe establecer expresamente tanto la suficiencia (agua suficiente) como la disponibilidad (red hasta los ámbitos) hídrica para satisfacer la demanda.

135 STS 4661/2014 FJ7. STSJ PV 1460/2015 FJ3. Respecto al informe de la autoridad hidrológica: STS 1058/2014 FJ6. Véase la voz DETERMINANTE en el Glosario.

136 DVMU 31.1.f (extiende la necesidad de Informe de Sostenibilidad Económica a «*todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA)*»

137 Téngase en cuenta que según la STS 733/2021 FJ3 se produce una equiparación entre el EVEF y el ISE: "*en relación al informe o memoria de sostenibilidad no es más que la tradicionalmente exigida por la normativa estatal clásica de la evaluación económica de los servicios y obras de urbanización que exigía el suelo urbano y el urbanizable, en terminología de la época; y su contenido debía estar en función, como recuerda el artículo 22.4º el TRSLR, en la trascendencia que los nuevos servicios y obras de urbanización han de suponer para las Haciendas locales que deban atender a su mantenimiento, una vez consolidada la actuación de urbanización*".

138 ORB: Viabilidad económica de las operaciones de transformación de suelo.

139 ORB: [LS07, XI] 1: La suficiencia de usos productivos y [Planeamiento v21] 3: Suficiente y adecuado

140 STS 1615/2015 FJ 7-16. RVal 3.1. Véase el pasaje final del párrafo IX.17 del Preámbulo de la L3R (transcrito antes de este articulado).

ISBN: 978-84-7777-743-4

dos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos[141]:

[letras anuladas por STC 143/2017].[142]

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.[143]

   Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.[144]

   El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

141 LvV 43.4 STS 1940/2026 FJ8: Esta Memoria Económica resulta preceptiva para toda actuación sobre el medio urbano sea de transformación o no y deberá incluir los datos y elementos que sean necesarios en relación con las determinaciones de la norma urbanística de que se trate para poder efectuar, razonablemente, una estimación aproximada del impacto económico que, en su caso, podría tener la aprobación del instrumento. Si no exige transformación y, por tanto, no tenga impacto económico, deberán hacerse constar en la memoria las razones o los datos que avalan dicha conclusión.

142 Téngase en cuenta que las letras anuladas por la STC 143/2017 del presente artículo tienen valor interpretativo y "*sirven para descubrir la intención del legislador básico*" según la STS 733/2021 FJ 3. El texto original decía:

"*a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas».

CAPÍTULO II
Reglas procedimentales comunes y normas civiles

Artículo 23. Operaciones de distribución de beneficios y cargas.[145]

1. El acuerdo aprobatorio[146] de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas produce el efecto de la subrogación de las fincas de origen por las de resultado y el reparto de su titularidad entre los propietarios, el promotor de la actuación, cuando sea retribuido mediante la adjudicación de parcelas incluidas en ella, y la Administración, a quien corresponde el pleno dominio libre de cargas de los terrenos a que se refieren las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 18. En este supuesto, si procede la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por la actuación, se entenderá que el titular del suelo de que se trata aporta, tanto la superficie de su rasante, como la del subsuelo, o vuelo que de él se segrega.
2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con la ordenación urbanística, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo[147].
3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con la ordenación urbanística, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada.

143 RVal 3.2

144 LBRL 20.1.b

145 TRLSR 23: El apartado 1 se corresponde con LS07 17.5 y los apartados 2 a 7 con TRLS92 159, 168 y 169.

146 El art. 17.5 LS07 se refería a «*los instrumentos*» y desde el TRLS08 al «*acuerdo aprobatorio de los instrumentos*».

147 TRLSR 23.5

ISBN: 978-84-7777-743-4

El registrador de la propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquiera de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la distribución de beneficios y cargas producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.[148]
5. No obstante lo dispuesto en los apartados 2 y 4, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación urbanística o su ejecución, se considerarán gastos de urbanización en el instrumento de distribución de beneficios y cargas correspondiente.
6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la distribución de beneficios y cargas, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 68.
7. Las transmisiones de terrenos a que den lugar las operaciones distributivas de beneficios y cargas por aportación de los propietarios incluidos en la actuación de transformación urbanística, o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones a favor de dichos propietarios en proporción a los terrenos aportados por los mismos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

   Cuando el valor de las parcelas adjudicadas a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

Artículo 24. Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.[149]

1. Las actuaciones sobre el medio urbano que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación. No obstante, tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística[150]. En cualquier caso, incorporarán el informe o memoria de sostenibilidad económica que regula el apartado 5 del artículo 22.

   [Párrafo anulado por STC 143/2017][151]
2. *[Apartado anulado por STC 143/2017]*[152]
3. *[Apartado anulado por STC 143/2017]*[153]
4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

   Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

148 TRLSR 23.5

149 TRLSR 24: se corresponde con L3R 10, excepto el apartado 4.3.º, que se corresponde con L3R 12.1.b.

150 La LvSU no contempla esta delimitación autónoma. El art. 43 LvV regula «*Las declaraciones de estado de necesidad de rehabilitación o regeneración urbana*».

151 El texto original del art. 24.1.2º TRLSR decía «Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo 8, y a elección del Ayuntamiento.»

152 El texto original del art. 24.4 TRLSR decía «*El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:*

a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso».

153 El texto original del art. 24.4 TRLSR decía «*La delimitación espacial del ámbito de actuación, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante*».

ISBN: 978-84-7777-743-4

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
   a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
   b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
   c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.
   d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.
6. Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural *[inciso anulado por STC 143/2017]*[154], se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.[155]

1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes.
2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.
3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo[156] expresivo de los siguientes extremos:
   a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración[157].
   b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
4. Las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.
5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable[158].
6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva competa a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.
7. En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas.

154 El texto original decía «*o sujetos a cualquier otro régimen de protección*».

155 TRLSR 25: se corresponde con LS07 11, excepto el apartado 2, que se corresponde con TRLS92 124.1 y 124.3, y el 7, que se corresponde con TRLS92 113.2.

156 STS 623/2017 FJ7, la omisión del resumen ejecutivo de los instrumentos de ordenación urbanística no comporta la nulidad de pleno derecho si no ha habido indefensión en el procedimiento de su tramitación.

157 STJPV 348/2020 FJ6.2 Los cambios no sustanciales (LvSU 90.6) no dan pie a la obligación de reflejarlos en el resumen ejecutivo de los instrumentos de ordenación aunque sean alteraciones de ordenación.

158 STS 993/2020 FJ6. El sentido del silencio de los instrumentos de planeamiento y de ejecución a iniciativa de una administración es positivo, mientras que si lo inicia un particular el sentido es negativo de acuerdo con el LPAC 24.1.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 26. Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.[159]

1. Constituye:
   a) Finca: la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral.
   b) Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.
2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

   En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

   Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.
3. El acto administrativo que legitime la edificación de una parcela indivisible, por agotamiento de la edificabilidad permitida en ella o por ser la superficie restante inferior a la parcela mínima, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.
4. La constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18.[160]

   El complejo inmobiliario podrá constituirse sobre una sola finca o sobre varias, sin necesidad de previa agrupación, siempre que sean colindantes entre sí o únicamente se hallen separadas por suelos que, de acuerdo con la ordenación territorial y urbanística, deban tener la condición de dominio público, ser de uso público, servir de soporte a las obras de urbanización, o ser computables a los efectos del cumplimiento del deber de entregar a la Administración el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.
6. La constitución y modificación del complejo inmobiliario privado, del tipo de los regulados como regímenes especiales de propiedad, por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, deberá ser autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción, que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida o el testimonio notarial de la misma.

   No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:
   a) Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
   b) Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

   A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

Artículo 27. Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

1. La transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que

[159] TRLSR 26: se corresponde con LS07 17, excepto el párrafo 2.3.º y el apartado 3, que se corresponden con TRLS92 258.2 y TRLS92 258.3, respectivamente. La redacción de los apartados 4, 5 y 6 proviene de la L3R DF12. Los apartados 5 y 6 introducen los conceptos «*complejo inmobiliario de carácter urbanístico*» y «*complejo inmobiliario privado*» que estuvieron definidos en L3R 2.5

[160] LPH 24

ISBN: 978-84-7777-743-4

tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.[161]

2. En las enajenaciones de terrenos, debe hacerse constar en el correspondiente título:
   a) La situación urbanística de los terrenos, cuando no sean susceptibles de uso privado o edificación, cuenten con edificaciones fuera de ordenación o estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.
   b) Los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir, cuando los terrenos estén sujetos a una de las actuaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 7.
3. La infracción de cualquiera de las disposiciones del apartado anterior faculta al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de cuatro años y exigir la indemnización que proceda conforme a la legislación civil.
4. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas. Los notarios remitirán a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o en soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no devengará arancel.
5. En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo.

Artículo 28. Declaración de obra nueva.[162]

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.[163]

   Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:
   a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y
   b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.[164]
2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.
3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro de la Propiedad, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado 1 en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.
4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento[165]:
   a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e

---

161 STS 2526/2025 FJ6, el principio de subrogación legal en los derechos y obligaciones del nuevo titular respecto del anterior implica la pérdida de cualquier derecho dimanante de un convenio para el transmitente, especialmente el derecho a instar su resolución. El transmitente de los terrenos pierde, en virtud de esa transmisión, su condición de parte en el convenio y, por ello, también el derecho de solicitar la resolución. STS 1189/2024 FJ2, para que el procedimeinto se apremio pueda dirigirse contra un obligado por subrogación, deberá ser requerido de cumplimiento voluntario y notificarse el acto que inicia la ejecución forzosa.

162 TRLSR 28: los apartado 1 y 2 se corresponden con LS07 19. El artículo responde a la redacción de L3R DF12. Respecto al apartdo 4, téngase en cuenta la DT6 LS90.

163 RDGRN 26/07/2007, para la autorización de la escritura de declaración de obra nueva en construcción resulta preceptiva,adicionalmente a lo dispuesto en RIANU, la inclusión del Seguro decenal y del Libro del Edificio (CDFO, el Proyecto definitivo, el acta de recepción, relación de agentes, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones), en Euskadi según Decreto 250/2003

164 LvSU 206.1.d.

165 RIANU 52

ISBN: 978-84-7777-743-4

instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

TÍTULO III
EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.[166]

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos[167].
2. *[Apartado anulado por STC 143/2017]* [168]
3. *[Apartado anulado por STC 143/2017]*[169]
4. *[Apartado anulado por STC 143/2017]*[170]
5. *[Apartado anulado por STC 143/2017]*[171]
6. *[Apartado anulado por STC 143/2017]*[172]

Artículo 30. Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios.

[Artículo anulado por STC 143/2017][173]

166 TRLSR 29: se corresponde con L3R 4. L3R.E-CAPV (BOE 08/04/2014), apartado 1.a.

167 LvV 52.1, DvITE 3 13 DA1 DA2.

168 El texto original del art. 29.2 TRLSR decía: «*El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:*
a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.
Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable».

169 El texto original del art. 29.3 TRLSR decía: «*El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes*».

170 El texto original del art. 29.4 TRLSR decía: «*El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor*».

171 El texto original del art. 29.5 TRLSR decía: «*El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria segunda tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido*».

172 El texto original del art. 29.6 TRLSR decía: «*Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble*».

173 El texto original del art. 30 TRLSR decía: «*1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final primera.*
Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de perso-

ISBN: 978-84-7777-743-4

TÍTULO IV
COOPERACIÓN Y COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVAS

Artículo 31. Cooperación interadministrativa.[174]

1. Podrán beneficiarse de la colaboración y la cooperación económica de la Administración General del Estado, en cualquiera de las formas previstas legalmente y teniendo prioridad en las ayudas estatales vigentes, las actuaciones con cobertura en los correspondientes planes estatales que tengan por objeto:
   a) La conservación, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas tal y como se definen en esta ley y se conciban en los correspondientes Planes estatales.
   b) La elaboración y aprobación de los instrumentos necesarios para la ordenación y la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley y, en especial, de aquellos que tengan por finalidad actuar sobre ámbitos urbanos degradados, desfavorecidos y vulnerables o que padezcan problemas de naturaleza análoga que combinen variables económicas, ambientales y sociales.
   c) Aquellas otras actuaciones que, con independencia de lo dispuesto en la letra anterior, tengan como objeto actuar en ámbitos de gestión aislada o conjunta, con la finalidad de eliminar la infravivienda, garantizar la accesibilidad universal o mejorar la eficiencia energética de los edificios.
2. Las Administraciones Públicas fomentarán de manera conjunta la actividad económica, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social y territorial. A tales efectos, podrán suscribir los convenios interadministrativos de asignación de fondos que correspondan.

Artículo 32. Organización de la cooperación.[175]

1. Las Administraciones Públicas que cooperen en la gestión de las actuaciones reguladas por esta ley podrán acordar mediante convenio, en el que podrán participar las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, así como, en su caso, las asociaciones administrativas de unas y otras y los restantes sujetos mencionados en el artículo 9.4, los siguientes aspectos:
   a) La organización de la gestión de la ejecución, que podrá revestir la forma de consorcio o de sociedad mercantil de capital mixto, incluso con participación privada minoritaria.
   b) El procedimiento y la competencia para la determinación del gestor directamente responsable de la ejecución cuando no la asuma directamente una de las Administraciones actuantes o el consorcio o la sociedad constituidos al efecto.
   c) Los términos y las condiciones concretas, incluidas las ayudas e incentivos públicos, de la ordenación y la ejecución de la actuación de que se trate, los cuales podrán, a su vez, ser concretados mediante acuerdos entre el gestor responsable de la actuación y cualesquiera de los sujetos mencionados en el artículo 9.
2. Todos los convenios a que se refiere el apartado anterior tendrán carácter jurídico-administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso-administrativa el conocimiento de cualesquiera cuestiones relacionadas con ellos.

Artículo 33. Convenios para la financiación de las actuaciones.[176]

1. Las Administraciones Públicas actuantes, los agentes responsables de la gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, así como los demás sujetos mencionados en el artículo 9.4, podrán celebrar entre sí, a los efectos de facilitar la gestión y ejecución de las mismas, entre otros, los siguientes contratos:
   a) Contrato de cesión, con facultad de arrendamiento u otorgamiento de derecho de explotación a terceros, de fincas urbanas o de elementos de éstas por tiempo determinado a cambio del pago aplazado de la parte del coste que corresponda abonar a los propietarios de las fincas.
   b) Contrato de permuta o cesión de terrenos o de parte de la edificación sujeta a rehabilitación por determinada edificación futura.
   c) Contrato de arrendamiento o cesión de uso de local, vivienda o cualquier otro elemento de un edificio por plazo determinado a cambio de pago por el arrendatario o cesionario del pago de todos o de alguno de los siguientes conceptos: impuestos, tasas, cuotas a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios o de la cooperativa, gastos de conservación y obras de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas.
   d) Convenio de explotación conjunta del inmueble o de partes del mismo.
2. En el caso de las cooperativas de viviendas, los contratos a que hacen referencia las letras a) y c) del apartado anterior sólo alcanzarán a los locales comerciales y a las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, tal y como establece su legislación específica.

---

nas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común [ahora LPAC 2], podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 29.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba».

174 TRLSR 31: se corresponde con L3R 18.

175 TRLSR 32: se corresponde con L3R 19.

176 TRLSR 33: se corresponde con L3R 17.

ISBN: 978-84-7777-743-4

TÍTULO V
VALORACIONES

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.[177]

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:
   a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.[178]
   b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
   c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
   d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.
2. Las valoraciones se entienden referidas:
   a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive[179].
   b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado[180] o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.
   c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.
   d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.

177 TRLSR 34: se corresponde con LS07 20
178 TRLSR 41.a. STS 3840/2024 FJ9, las indemnizaciones en equidistribución que tengan efectos equivalentes a la expropiación implican aplicar el 5% de premio de afección (LEF 47).
179 LvSU 43.3, LEF 56-58
180 STS 1374/2019 FJ2, STS 2969/2018 FJ3, STS 4348/2017 FJ2 y STS 5339/2016 FJ3 Al margen de cuando se produzca la incoación del procedimiento de expropiación por ministerio de ley (LvSU 185.1, 185.2 y 186.4) y considerando que el procedimiento expropiatorio por ministerio de la ley es un expediente de justiprecio individualizado se ha de tener presente que la normativa, criterios y valoración son las vigentes a la fecha en la que la propiedad presente la hoja de aprecio, que es cuando se inicia la fase de justiprecio. Igualmente es la fecha a partir de la cual se devengan intereses. En caso de que la calificación como sistema general venga dada por determinación sectorial es el Ayuntamiento el que debe afrontar el coste de la expropiación y posteriormente exigírsela a la administración sectorial beneficiada.

Artículo 35. Criterios generales para la valoración de inmuebles.[181]

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.[182]
2. El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

   Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.
3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones[183], los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración[184], sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes[185].

   En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad[186] se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

   Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.[187]

   La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.[188]
4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.[189]

181 TRLSR 35: se corresponde con LS07 21
182 RVal 6.2
183 RVal 4
184 Véase nota al párrafo 3.º de este apartado
185 RVal 18.1
186 Véase nota al párrafo 3.º de este apartado
187 RVal 5 .Edificaciones ilegales: STS 559/2014, ORB: Construcciones ilegales prescritas: valoración.
188 RVal 6.5 18. STSJ PV 2506/2023 ORB: La doble depreciación de los edificios fuera de ordenación en suelo urbanizado, ATS 11269/2025.
189 RVal 6.6

ISBN: 978-84-7777-743-4

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.[190]

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.[191]

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

   a) Los terrenos[192] se tasarán mediante la capitalización[193] de la renta anual real o potencial[194], la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

      La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

      El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza[195] en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.[196]

   b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo[197], se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.[198]

   c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa[199] y de Arrendamientos Rústicos.[200]

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.[201]

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.[202]

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física[203]:

   a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

      Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario[204] en el ámbito espacial homogéneo[205] en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

   b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático[206].

   c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.[207]

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes[208]:

   a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.[209]

   b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

190 RVal 6.6.2 6.7
191 TRLSR 36: se corresponde con LS07 22.
192 Respecto a los Sistemas Generales: STS 4400/2014 FJ10 y 4550/2014 FJ5
193 TRLS08 EM.VI.3º DA7. RVal 10-16.
194 RVal 8 9. STS 2860/2016 FJ1 y 610/2017 FJ1: la valoración del suelo rural exige la realización y justificación de los dos cálculos, la renta real y la renta potencial, y adoptar la superior entre ambas (modificando el criterio anterior del art. 26 LRSV98 y su jurisprudencia).
195 La redacción original decía «… *podrá ser corregido al alza* ***hasta un máximo del doble*** *en función de factores objetivos…*». el texto en negrita fue declarado nulo por STC 141/2014 (BOE 07/10/2014). ATC 8/2015 (BOE 24/02/2015).
196 TRLS08 EM.VI.3º. RVal 17
197 TRLSR 35.3.1º
198 TRLSR 34.2. RVal 18
199 LEF 45. REF 45.
200 LAR DA2. RVal 7.4
201 TRLSR 38 39 40
202 TRLSR 37: se corresponde con LS07 23. TRLS08 EM.VI.3º
203 «*ruina física*» RVal 5.3. STS 2368/2016 FJ4. ORB: [Pasatiempos] Valoración de terreno urbanizado con edificio en ruina.
204 El art. 18.1.b TRLSR utiliza la expresión «*edificabilidad media ponderada*» (?). RVal 21. STS 1744/2013 y 4055/2014
205 RVal 20.3 21
206 RVal 22.2
207 RVal 22.3. ORB: Valoración de suelo: Deducción de cargas y deberes de urbanización pendientes.
208 STS 3496/2020 FJ3 En los expedientes de valoración suelo urbanizado y edificado es obligatorio realizar las dos valoraciones a) y b)
209 RVal 24

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización[210], el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen[211].

Artículo 38. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.[212]

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización[213] cuando concurran los siguientes requisitos:
   a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y se den los requisitos exigidos para iniciarla[214] o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.
   b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.
   c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación[215] y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.
   d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.
2. La indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la actuación[216] o alterar sus condiciones será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b) del apartado primero del artículo 18 de esta ley[217]:
   a) [Letra anulada por STC 218/2015][218] [219]
   b) A la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación[220], cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad.[221]

Artículo 39. Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.[222]

1. Cuando devengan inútiles para quien haya incurrido en ellos por efecto de la disposición, del acto o del hecho que motive la valoración, los siguientes gastos y costes se tasarán por su importe incrementado por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo[223]:
   a) Aquéllos en que se haya incurrido para la elaboración del proyecto o proyectos técnicos de los instrumentos de ordenación y ejecución que, conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística, sean necesarios para legitimar una actuación de urbanización, de edificación, o de conservación o rehabilitación de la edificación[224].
   b) Los de las obras acometidas y los de financiación, gestión y promoción precisos para la ejecución de la actuación.
   c) Las indemnizaciones pagadas.
2. Una vez iniciadas[225], las actuaciones de urbanización se valorarán en la forma prevista en el apartado anterior o en proporción al grado alcanzado en su ejecución, lo que sea superior, siempre que dicha ejecución se desarrolle de conformidad con los instrumentos que la legitimen y no se hayan incumplido los plazos en ellos establecidos. Para ello, al grado de ejecución se le asignará un valor entre 0 y 1[226], que se multiplicará:

---

210 «*Actuación de Reforma o Renovación*» TRLSR 7.1.a.2

211 RVal 25. STS 2368/2016 FJ2, STS 1583/2016 FJ8, STS 1971/2016 FJ7. ORB: [Pasatiempos] «ordenación en su situación de origen».

212 TRLSR 38: se corresponde con LS07 24. TRLSR 48.a

213 TRLS08 EM.VI.3º: se refiere a las Actuaciones de Urbanización en general

214 «*Inicio de la Actuación*»: TRLSR 7.4.1º.

215 «*Inicio de la Actuación*»: TRLSR 7.4.1º

216 STS 1122/2020 FJ5 La indemnización de la facultad de participar es una indemnización de carácter autónomo y debe ser valorada, en su caso, de manera separada en el expediente expropiatorio.

217 LvSU 27

218 El texto original del art. 38.2.a TRLSR decía: «*A la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, cuando se impida el ejercicio de esta facultad*». Téngase en cuenta que la fundamentación del Fallo (FJ5) no se refiere al «ciento», la diferencia de valor, que es lo anulado, sino al «tanto», a que el criterio de cuantificación sea el porcentaje de cesión gratuita de edificabilidad (por no ser representativo de la pérdida indemnizada y por no garantizarse la igualdad al depender de cada Comunidad Autónoma).

219 STSJCLM 2520/2016 F2 en ausencia de ley que establezca su cuantía, se calcula de acuerdo con el art. 105 TRLS76 (Valor urbanístico del suelo urbanizable programado en función del aprovechamiento que corresponda, conforme al rendimiento que a dicho aprovechamiento se atribuya a efectos fiscales al iniciarse el expediente de valoración, método residual dinámico del suelo incluyendo cargas y costes de urbanización). La STS 1824/2018 FJ2 confirmó la STSJ, aunque no se pronuncia sobre el criterio de valoración.

220 «*Terminada la Actuación*»: RVal 28.

221 La fundamentación de la STC 218/2015, que anuló el art. 38.2.a TRLSR es plenamente aplicable a la letra b) del art. 38.2 TRLSR.

222 TRLSR 39: se corresponde con LS07 25. TRLS08 EM.VI.3º, RVal 29. : indemnización de la iniciativa y la promoción.

223 Aplicación de la Tasa Libre Riesgo y la Prima de Riesgo: RVal 22.3. STS 161/2018 FJ4: se debe distinguir la indemnización los gastos y costes que devenguen inútiles por alteraciones en la actuación, los cuales se indemnizarán mayorados por (1 + TLR + PR), de los gastos y costes incurridos de manera efectiva y devenguen inútiles por nulidad de los instrumentos y actos de administrativos que es un supuesto de de responsabilidad patrimonial LRJSP 32 y cuya valoración se establecerá según LRJSP 34.3.

224 RGU 100.4

225 «*Inicio de la Actuación*»: TRLSR 7.4.1º. Según la ejecución tradicional de la ordenación, al inicio de las obras, las propiedades se reducen a las parcelas de resultado. ¿Esta valoración, que se realiza sobre la situación de origen, al no estar concluida la actuación, tiene en cuenta la superficie de las parcelas de origen o la de las resultantes? ORB: Nueva Reparcelación.

226 RVal 29.3.a

ISBN: 978-84-7777-743-4

a) Por la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación[227], cuando la disposición, el acto o hecho que motiva la valoración impida su terminación.

b) Por la merma provocada en el valor que correspondería al suelo si estuviera terminada la actuación[228], cuando sólo se alteren las condiciones de su ejecución, sin impedir su terminación.

La indemnización obtenida por el método establecido en este apartado nunca será inferior a la establecida en el artículo anterior y se distribuirá proporcionalmente entre los adjudicatarios de parcelas resultantes de la actuación.

3. Cuando el promotor de la actuación no sea retribuido mediante adjudicación de parcelas resultantes, su indemnización se descontará de la de los propietarios y se calculará aplicando la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo[229] a la parte dejada de percibir de la retribución que tuviere establecida.

4. Los propietarios del suelo que no estuviesen al día en el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, serán indemnizados por los gastos y costes a que se refiere el apartado 1, que se tasarán en el importe efectivamente incurrido.

Artículo 40. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.[230]

1. Cuando, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 2 del artículo 13[231], para ponderarlas entre sí o con las aportaciones del promotor[232] o de la Administración[233], a los efectos del reparto de los beneficios y cargas y la adjudicación de parcelas resultantes, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación[234].

2. En el caso de propietarios que no puedan participar en la adjudicación de parcelas resultantes de una actuación de urbanización por causa de la insuficiencia de su aportación, el suelo se tasará por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación[235], descontados los gastos de urbanización correspondientes incrementados por la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo[236].

Artículo 41. Régimen de la valoración.[237]

La valoración se realiza, en todo lo no dispuesto en esta ley:

a) Conforme a los criterios que determinen las Leyes de la ordenación territorial y urbanística, cuando tenga por objeto la verificación de las operaciones precisas para la ejecución de la ordenación urbanística y, en especial, la distribución de los beneficios y las cargas de ella derivadas.

b) Con arreglo a los criterios de la legislación general de expropiación forzosa y de responsabilidad de las Administraciones Públicas, según proceda, en los restantes casos.

TÍTULO VI
EXPROPIACIÓN FORZOSA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

Artículo 42. Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística.

1. [238]La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística puede aplicarse para las finalidades previstas en la legislación reguladora de dicha ordenación, de conformidad con lo dispuesto en esta ley y en la Ley de Expropiación Forzosa.

2. [239]La aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para

227 «*Terminada la Actuación*»: RVal 28.
228 «*Terminada la Actuación*»: RVal 28.
229 Aplicación de la Tasa Libre Riesgo y la Prima de Riesgo: RVal 22.3.
230 TRLSR 40: se corresponde con LS07 26. RVal 27. La referencia original al art. LS07 8.1.c («*deban valorarse las aportaciones de suelo de los propietarios partícipes en una actuación de urbanización en ejercicio de la facultad establecida en la letra c) del apartado 1 del artículo 8*»), es decir, a todas las actuaciones de urbanización. El TRLSR ha «*actualizado*» remitiéndola únicamente a TRLSR 13.2.c, que se refiere tan solo a las actuaciones de Nueva Urbanización. ¿No hay participación potestativa en las actuaciones de Reforma o Renovación de la Urbanización? (véase la nota a pie de página al art. 17.1 TRLSR) ¿Cómo se valoran las aportaciones de suelo en las actuaciones de Reforma o Renovación de la Urbanización? ORB: Valoración de Suelo en procesos de Equidistribución
231 Véase nota a pie de página al título de este artículo.
232 LvSU 150.d-e
233 LvSU 173.3
234 «*Terminada la Actuación*»: RVal 28. Obsérvese que, a diferencia de lo previsto en el apartado siguiente, no se prevé deducción por cargas pendientes. ¿El TRLSR considera que la reparcelación tiene efectos, a diferencia de la reparcelación tradicional, cuando concluya la actuación y no haya costes de transformación pendientes? ORB: Nueva Reparcelación.
235 «*Terminada la Actuación*»: RVal 28.
236 Aplicación de la Tasa Libre Riesgo y la Prima de Riesgo: RVal 22.3. Obsérvese que no se prevé cómo se valoran las diferencias de adjudicación que no se correspondan con la participación de la administración o el urbanizador a que se refiere el apartado 1.
237 TRLSR 41: se corresponde con LS07 27.
238 TRLSR 42.1: se corresponde con LS07 28.1
239 TRLSR 42.2.1º: se corresponde con LS07 28.2.

ISBN: 978-84-7777-743-4

su ejecución y ésta deba producirse por expropiación[240] [241].

[242]Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios.

3. [243]La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosas de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, *[inciso anulado por STC 143/2017]*[244], además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable.
4. [245]Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público[246] y el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, sea distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

   Las vías rurales que se encuentren comprendidas en la superficie objeto de expropiación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario. En cuanto a las vías urbanas que desaparezcan se entenderán transmitidas de pleno derecho al Organismo expropiante y subrogadas por las nuevas que resulten de la ordenación urbanística.
5. [247]Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación las personas naturales o jurídicas subrogadas en las facultades del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales para la ejecución de planes u obras determinadas.

240 STS 2176/2018 FJ3: en aplicación de la DF LEF y sin perjuicio de la devolución del bien ocupado o la fijación de la correspondiente indemnización sustitutoria al amparo del art. 105.2º LRJCA, para el reconocimiento del derecho del expropiado a ser indemnizado en el caso de nulidad del expediente expropiatorio (ocupación ilegal) de los daños y perjuicios derivados de la actividad anulada, es preciso que se justifique la realidad del daño efectivo e indemnizable en la forma y condiciones de los arts. 32 y ss Ley 40/2015. Por tanto, no cabe acudir al automatismo de incrementar el justiprecio en un 25% (criterio jurisprudencial anterior).

241 STS 4169/2017 FJ5: A los efectos de que el perjudicado por una ocupación ilegal del suelo no tenga que instar un nuevo procedimiento de responsabilidad patrimonial (arts. 32 y ss Ley 40/2015), cabe valorar la indemnización sustitutoria en los intereses legales del justiprecio desde la fecha en que se entiende producida la ocupación hasta el día anterior al que dicta la sentencia que reconoce la ocupación ilegal.

242 TRLSR 42.2.1º: se corresponde con TRLS92 183.

243 TRLSR 42.3: se corresponde con L3R 12.1.

244 El texto original del art. 42.3 TRLSR decía: «*y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante*».

245 TRLSR 43.4: se corresponde con TRLS92 210.2.

246 LPAP 5

247 TRLSR 43.5: se corresponde con TRLS92 214.

Artículo 43. Justiprecio.[248]

1. El justiprecio de los bienes y derechos expropiados se fijará conforme a los criterios de valoración de esta ley mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta. Si hay acuerdo con el expropiado, se podrá satisfacer en especie.
2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando se aplique la expropiación en la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano, no será preciso el consentimiento del propietario para pagar el justiprecio expropiatorio en especie, siempre que el mismo se efectúe dentro del propio ámbito de gestión y dentro del plazo temporal establecido para la terminación de las obras correspondientes. *[inciso anulado por STC 143/2017]* [249]
3. Las actuaciones del expediente expropiatorio se seguirán con quienes figuren como interesados en el proyecto de delimitación, redactado conforme a la Ley de Expropiación Forzosa o acrediten, en legal forma, ser los verdaderos titulares de los bienes o derechos en contra de lo que diga el proyecto. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda[250].
4. Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas.
5. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes los hayan rectificado o desvirtuado mediante cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial.

Artículo 44. Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad.[251]

1. El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación

248 TRLSR 43: el apartado 1 se corresponde con LS07 28.3, el 2 con L3R 13.2.a y los apartados 3 a 5 con TRLS92 222.

249 El texto original decía: «*Asimismo, la liberación de la expropiación no tendrá carácter excepcional, y podrá ser acordada discrecionalmente por la Administración actuante, cuando se aporten garantías suficientes, por parte del propietario liberado, en relación con el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan*».

250 TRLSR 45.2, RGU 204.

251 TRLSR 44 se corresponde con LS07 28.4 excepto el apartado 3 que se corresponde con TRLS92 211.

ISBN: 978-84-7777-743-4

conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

La superficie objeto de la actuación se inscribirá como una o varias fincas registrales, sin que sea obstáculo para ello la falta de inmatriculación de alguna de estas fincas. En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca.

2. Si al proceder a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre la existencia, dentro de la superficie ocupada, de alguna finca registral no tenida en cuenta en el procedimiento expropiatorio, se pondrá tal circunstancia en conocimiento de la Administración competente, sin perjuicio de practicarse la inscripción.
3. Los actos administrativos de constitución, modificación o extinción forzosa de servidumbres serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en la forma prevista para las actas de expropiación.

Artículo 45. Adquisición libre de cargas.[252]

1. Finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación con los requisitos previstos en la legislación general de expropiación forzosa, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

   La Administración será mantenida en la posesión de las fincas, una vez inscrito su derecho, sin que quepa ejercitar ninguna acción real o interdictal contra la misma.
2. Si con posterioridad a la finalización del expediente, una vez levantada el acta de ocupación e inscritas las fincas o derechos en favor de la Administración, aparecieren terceros interesados no tenidos en cuenta en el expediente, éstos conservarán y podrán ejercitar cuantas acciones personales pudieren corresponderles para percibir el justiprecio o las indemnizaciones expropiatorias y discutir su cuantía.
3. En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles.
4. Si el justiprecio se hubiere pagado a quien apareciere en el expediente como titular registral, la acción de los terceros no podrá dirigirse contra la Administración expropiante si éstos no comparecieron durante la tramitación, en tiempo hábil.

Artículo 46. Modalidades de gestión de la expropiación.[253]

1. Las entidades locales podrán promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanística.
2. Para el mejor cumplimiento de la finalidad expresada en el apartado anterior, podrán igualmente encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.
3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades reconocidas expresamente por ley a determinados entes públicos en materia expropiatoria.

Artículo 47. Supuestos de reversión y de retasación.[254]

1. Si se alterara el uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias[255]:

   a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.

   b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.

   c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización[256].

   d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley.

252 TRLSR 45: se corresponde con TRLS92 224.

253 TRLSR 45: se corresponde con TRLS92 213.

254 TRLSR 47: se corresponde con LS07 29.

255 LEF 54, de aplicación supletoria siempre que sean compatibles con la naturaleza, fines y regulación específicos de este precepto (STS 4889/2025 FJ5).

256 Apartado 2.a de este artículo

ISBN: 978-84-7777-743-4

e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa[257].

2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:

   a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

   b) Procede la retasación[258] cuando se alteren los usos o la edificabilidad del suelo, en virtud de una modificación del instrumento de ordenación territorial y urbanística que no se efectúe en el marco de un nuevo ejercicio pleno de la potestad de ordenación, y ello suponga un incremento de su valor conforme a los criterios aplicados en su expropiación.

      El nuevo valor se determinará mediante la aplicación de los mismos criterios de valoración[259] a los nuevos usos y edificabilidades. Corresponderá al expropiado o sus causahabientes la diferencia entre dicho valor y el resultado de actualizar el justiprecio.

      En lo no previsto por el párrafo anterior, será de aplicación al derecho de retasación lo dispuesto para el derecho de reversión[260], incluido su acceso al Registro de la Propiedad.

3. No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su vuelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 26, siempre que se mantenga el uso dotacional público para el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero.

Artículo 48. Supuestos indemnizatorios.[261]

Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:[262]

a) La alteración de las condiciones de ejercicio de la ejecución de la urbanización, o de las condiciones de participación de los propietarios en ella, por cambio de la ordenación territorial o urbanística o del acto o negocio de la adjudicación de dicha actividad, siempre que se produzca antes de transcurrir los plazos previstos para su desarrollo o, transcurridos éstos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración[263].

   Las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no serán indemnizables, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil[264].

b) Las vinculaciones y limitaciones singulares[265] que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa[266] [267] [268] [269].

c) La modificación o extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística.[270]

d) La anulación de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, así como la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa[271].

---

257 LEF 54.2

258 LEF 35.3 58

259 STS 2947/2016 FJ3-4, STSJ M 14234/2014 FJ3

260 LEF 54 55

261 TRLSR 48: se corresponde con LS07 30, excepto la letra e) que se corresponde con TRLS92 204.

262 TRLSR 13.2.a.2º 25.5

263 TRLSR 11.2 39, RVal 29.1. STS 8187/2011 FJ7 3636/2012 FJ13

264 RVal Anx.3

265 STS 1029/2012 FJ8: la compensación debe ser cierta y suficiente en el instrumento que reconozca la existencia de una vinculación singular y sin la cual no cabe aprobar el instrumento. La indemnización debe ser el valor de la edificabilidad análoga y proporcional al resto de propietarios incluidos en el ámbito.

266 STS 2047/2017 FJ17, STS 2564/2017 FJ17 y STS 3292/2017 FJ17: Hay vinculación singular por restricción de la edificabilidad por la catalogación del edificio, pese a que el mismo régimen estuviera ya establecido en el planeamiento anterior..

267 STS 5031/2016 FJ13 y STS 3601/2017 FJ7: No se produce vinculación singular por catalogación del edificio, al permitirse diversos usos (se permite la continuidad del uso alternativo) sin haberse acreditado tratamiento desigual con respecto a otros propietarios en el Plan..

268 STS 3303/2017 FJ8: No hay vinculación singular por restricción de la edificabilidad por la catalogación del edificio, pese a que el mismo régimen estuviera ya establecido en el planeamiento anterior y el recurrente no ha acreditado de ninguna manera la inviabilidad o imposibilidad de ejecución de la misma..

269 STS 4017/2018 FJ6 y 7: la edificabilidad indemnizable por vinculación singular es igual a la que le corresponde por su entorno de acuerdo con el instrumento que de pie a la aparición a la desigualdad (comparación estática). La restricción se determina mediante la comparación entre la edificabilidad que pueda materializarse y la edificabilidad media del Ámbito Espacial Homogéneo (RVal 20.3 21).

270 STS 537/2021 FJ2, STS 2803/2021 FJ2, TRLSR 15.1.a.

271 STS 4169/2017 FJ5, STS 2176/2018 FJ3, STS 2511/2018 FJ4 y STS 2775/2018 FJ3, Valoración de la ocupación declarada ilegal: frente al criterio jurisprudencial anterior de valorar el justiprecio más un 25%, la Ley de Presu-

ISBN: 978-84-7777-743-4

Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del mencionado instrumento, los interesados podrán efectuar la advertencia a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, quedando facultados para iniciar el mismo, mediante el envío a aquélla de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia.[272]

TÍTULO VII
FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I
Venta y sustitución forzosas

Artículo 49. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.[273]

1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
2. La sustitución forzosa tiene por objeto garantizar el cumplimiento del deber correspondiente, mediante la imposición de su ejercicio, que podrá realizarse en régimen de propiedad horizontal con el propietario actual del suelo, en caso de incumplimiento de los deberes de edificación o de conservación de edificios.
3. En los supuestos de expropiación, venta o sustitución forzosas previstos en este artículo, el contenido del derecho de propiedad del suelo nunca podrá ser minorado por la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística en un porcentaje superior al 50 por ciento de su valor, correspondiendo la diferencia a la Administración.

puestos del año 2013 introdujo la DA de la LEF, por la cual «*En caso de nulidad del expediente expropiatorio, independientemente de la causa última que haya motivado dicha nulidad, el derecho del expropiado a ser indemnizado estará justificado siempre que éste acredite haber sufrido por dicha causa un daño efectivo e indemnizable en la forma y condiciones del artículo 139 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común [ahora art. 32 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público].*» En consecuencia, en caso de anulación del instrumento urbanístico o de la expropiación, la indemnización se corresponderá, en su caso, con un «*daño efectivo e indemnizable*». .

272 STS 5452/2024 FJ7, sobre criterio de valoración de los bienes ocupados directamente cuando proceda la expropiación.

273 TRLSR 49: se corresponde con LS07 31, según redacción de L3R DF12.

Artículo 50. Régimen de la venta o sustitución forzosas.[274]

1. La venta o sustitución forzosas se iniciará de oficio o a instancia de interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia[275].
2. Dictada resolución declaratoria del incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de ejecución subsidiaria, de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas, o cualesquiera otras a las que quede sujeto el inmueble correspondiente, se consignará en las certificaciones registrales que se expidan.
3. Cuando el procedimiento determine la adjudicación por aplicación de la venta o sustitución forzosas, una vez resuelto el mismo, la Administración actuante expedirá certificación de dicha adjudicación, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad, en el que se harán constar las condiciones y los plazos de cumplimiento del deber a que quede obligado el adquiriente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

CAPÍTULO II
Patrimonios públicos de suelo

Artículo 51. Noción y finalidad.[276]

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, sin perjuicio de los demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
2. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino.

Artículo 52. Destino.[277]

1. Los bienes y recursos que integran necesariamente los patrimonios públicos de suelo en virtud de lo dispuesto en el

274 TRLSR 50: se corresponde con LS07 32, según redacción de L3R DF12.

275 TRLSR 9.3.

276 TRLSR 51: se corresponde con LS07 33.

277 TRLSR 52: se corresponde con LS07, salvo el inciso final del apartado 1, que fue incluido por L3R DF12, y el apartado 5, que fue añadido por DF4 de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administra-

ISBN: 978-84-7777-743-4

apartado 1 del artículo anterior, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, salvo lo dispuesto en el artículo 18.2 a). Podrán ser destinados también a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio-económico para atender las necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana.

2. Los terrenos adquiridos por una Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 18, que estén destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, no podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

3. Las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un patrimonio público de suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:

   a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.

      Sin perjuicio de la resolución del contrato, la Administración enajenante podrá interesar la práctica de anotación preventiva de la pretensión de resolución en la forma prevista por la legislación hipotecaria para las anotaciones preventivas derivadas de la iniciación de procedimiento de disciplina urbanística[278].

   b) En otro caso, la mención registral producirá los efectos propios de las notas marginales de condiciones impuestas sobre determinadas fincas.

5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

   a) Haber aprobado el presupuesto de la Entidad Local del año en curso y liquidado los de los ejercicios anteriores.

   b) Tener el Registro del patrimonio municipal del suelo correctamente actualizado.

   c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del patrimonio municipal del suelo.

   d) Que exista un Acuerdo del Pleno de la Corporación Local en el que se justifique que no es necesario dedicar esas cantidades a los fines propios del patrimonio público del suelo y que se van a destinar a la reducción de la deuda de la Corporación Local, indicando el modo en que se procederá a su devolución.

   e) Que se haya obtenido la autorización previa del órgano que ejerza la tutela financiera.

      El importe del que se disponga deberá ser repuesto por la Corporación Local, en un plazo máximo de diez años, de acuerdo con las anualidades y porcentajes fijados por Acuerdo del Pleno para la devolución al patrimonio municipal del suelo de las cantidades utilizadas.

      Asimismo, los presupuestos de los ejercicios siguientes al de adopción del Acuerdo deberán recoger, con cargo a los ingresos corrientes, las anualidades citadas en el párrafo anterior.

CAPÍTULO III
Derecho de superficie

Artículo 53. Contenido, constitución y régimen.[279]

1. El derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

   También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

2. Para que el derecho de superficie quede válidamente constituido se requiere su formalización en escritura pública y la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad. En la escritura deberá fijarse necesariamente el plazo de duración del derecho de superficie, que no podrá exceder de noventa y nueve años.

   El derecho de superficie sólo puede ser constituido por el propietario del suelo, sea público o privado.[280]

3. El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, 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 unos u otros a favor del propietario del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión

ción Local.
278 RIANU 56

279 TRLSR 53: se corresponde con LSO7 35.
280 STS 5142/2025 FJ7, el derecho de superifice no se puede constituir sobre bienes demaniales, únicamente se puede constituir sobre bienes de titularidad pública patrimoniales.

ISBN: 978-84-7777-743-4

total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se rige por las disposiciones de este capítulo, por la legislación civil[281] en lo no previsto por él y por el título constitutivo del derecho.

Artículo 54. Transmisión, gravamen y extinción.[282]

1. El derecho de superficie es susceptible de transmisión y gravamen con las limitaciones fijadas al constituirlo.
2. Cuando las características de la construcción o edificación lo permitan, el superficiario podrá constituir la propiedad superficiaria en régimen de propiedad horizontal con separación del terreno correspondiente al propietario, y podrá transmitir y gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo.
3. En la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de las transmisiones del derecho o de los elementos a que se refieren, respectivamente, los dos apartados anteriores.
4. El propietario del suelo podrá transmitir y gravar su derecho con separación del derecho del superficiario y sin necesidad de consentimiento de éste. El subsuelo corresponderá al propietario del suelo y será objeto de transmisión y gravamen juntamente con éste, salvo que haya sido incluido en el derecho de superficie.
5. El derecho de superficie se extingue si no se edifica de conformidad con la ordenación territorial y urbanística en el plazo previsto en el título de constitución y, en todo caso, por el transcurso del plazo de duración del derecho.

   A la extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración, el propietario del suelo hace suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiera constituido el derecho. No obstante, podrán pactarse normas sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie.

   La extinción del derecho de superficie por el transcurso de su plazo de duración determina la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

   Si por cualquier otra causa se reunieran los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente hasta el transcurso del plazo del derecho de superficie.

281 Cc 1611
282 TRLSR 54: se corresponde con LS07 36.

TÍTULO VIII
RÉGIMEN JURÍDICO

CAPÍTULO I
Actuaciones ilegales y con el Ministerio Fiscal

Artículo 55. Actos nulos de pleno derecho.[283]

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos de intervención que se dicten con infracción de la ordenación de las zonas verdes o espacios libres previstos en los instrumentos de ordenación urbanística. Mientras las obras estén en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador y a la adopción de las demás medidas que procedan. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 56. Infracciones constitutivas de delito.[284]

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística o contra la ordenación del territorio aparezcan indicios del carácter de delito del propio hecho que motivó su incoación, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

CAPÍTULO II
Peticiones, actos y acuerdos

Artículo 57. Peticiones.[285]

Las entidades locales y organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan.

Artículo 58. Administración demandada en subrogación.[286]

Las decisiones que adoptaren los órganos autonómicos mediante subrogación se considerarán como actos del Ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Artículo 59. Ejecución forzosa y vía de apremio.[287]

1. Los Ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados, y a los promotores de actuaciones de transformación urbanística.
2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán ante todo contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones, y sólo en caso de insol-

283 TRLSR 55: se corresponde con TRLS92 255.2.
284 TRLSR 56: se corresponde con TRLS92 274
285 TRLSR 57: se corresponde con TRLS92 299
286 TRLSR 58: se corresponde con TRLS92 230
287 TRLSR 59: se corresponde con TRLS92 301

ISBN: 978-84-7777-743-4

vencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.

3. También podrán ejercer las mismas facultades, a solicitud de la asociación, contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

Artículo 60. Revisión de oficio.[288]

Las entidades locales podrán revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas[289].

CAPÍTULO III
Acciones y recursos

Artículo 61. Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística.[290]

Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se suscitaren con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar.

Artículo 62. Acción pública.[291]

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística.[292]
2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística[293].

Artículo 63. Acción ante Tribunales ordinarios.[294]

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir ante los tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo dispuesto respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas, o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos que estuvieren directamente encaminadas a tutelar el uso de las demás fincas.

Artículo 64. Recurso contencioso-administrativo.[295]

1. Los actos de las entidades locales, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.
2. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial y de los de ordenación y ejecución urbanísticas, sin perjuicio de los recursos administrativos que puedan proceder, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

CAPÍTULO IV
Registro de la Propiedad

Artículo 65. Actos inscribibles.[296]

1. Serán inscribibles[297] en el Registro de la Propiedad:
   a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.[298]
   b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
   c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.
   d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las leyes[299].
   e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.
   f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención[300].

288 TRLSR 60: se corresponde con TRLS92 302
289 LPAC 106-ss
290 TRLSR 61: se corresponde con TRLS92 303.
291 TRLSR 62: se corresponde con TRLS92 304.
292 Véanse las nota al pie a los arts. 4.2.c y 5.c TRLSR
293 STS 3820/2019 FJ9: «*el plazo para el ejercicio de la acción pública es diferente, según se haya tenido o no conocimiento de la licencia. Si no se ha conocido la licencia, dicho plazo se prolonga durante el tiempo de ejecución de las obras y hasta el transcurso del plazo de cuatro años o el que establezca la correspondiente legislación autonómica (LvSU 224.4), mientras que de mediar conocimiento de la licencia rige el plazo general de impugnación*».
294 TRLSR 63: se corresponde con TRLS92 305.
295 TRLSR 64: se corresponde con TRLS92 306.
296 TRLSR 65: Artículo redactado según L3R DF12. Los apartados 1, 2.2º y 3 coinciden básicamente con TRLS92 307.
297 RIANU 1.
298 RDGRN 29/06/2012 FJ6 (BOE 18/09/2012).
299 TRLSR 13.2.d.2º 26.3.
300 STS 2971/2018 FJ7: la inscripción de la interposición de RCA no resulta obligatoria en caso de su solicitud, puesto que tienen la consideración de medidas cautelares que excluyen la obligatoriedad de su adopción. En su caso la adopción de dicha medida cautelar debe ponderar su necesidad, la imposibilidad de prejuzgar el fondo del asunto, el periculum in mora, la ponderación de intereses y la apariencia de buen derecho.

ISBN: 978-84-7777-743-4

g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento[301].

h) Cualquier otro acto administrativo[302] que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

2. En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2.

   La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.

3. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la comunidad autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.

Artículo 66. Certificación administrativa.[303]

Salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, los actos a que se refiere el artículo anterior podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo.

Artículo 67. Clases de asientos.[304]

1. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren las letras a), b), g) y h) del apartado 1 del artículo 65, así como la superficie ocupada a favor de la Administración, por tratarse de terrenos destinados a dotaciones públicas por la ordenación territorial y urbanística.

2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 65, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.

3. Se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 65. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara.

Artículo 68. Expedientes de distribución de beneficios y cargas.[305]

1. La iniciación del expediente de distribución de beneficios y cargas que corresponda o la afección de los terrenos comprendidos en una actuación de transformación urbanística al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la forma de gestión que proceda, se harán constar en el Registro por nota al margen[306] de la última inscripción de dominio de las fincas correspondientes.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres años a instancia del órgano o agrupación de interés urbanístico que hubiera solicitado su práctica.

3. La inscripción de los títulos[307] de distribución de beneficios y cargas podrá llevarse a cabo, bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto, bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la actuación de transformación urbanística y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de distribución.

4. Tomada la nota a la que se refiere el apartado 1, se producirán los siguientes efectos:

   a) Si el título adjudicare la finca resultante al titular registral de la finca originaria, la inscripción se practicará a favor de éste.

   b) Si el título atribuyere la finca resultante al titular registral de la finca originaria según el contenido de la certificación que motivó la práctica de la nota, la inscripción se practicará a favor de dicho titular y se cancelarán simultáneamente las inscripciones de dominio o de derechos reales sobre la finca originaria que se hubieren practicado con posterioridad a la fecha de la nota.

   c) En el caso a que se refiere la letra anterior, se hará constar al margen de la inscripción o inscripciones de las fincas de resultado, la existencia de los asientos posteriores que han sido objeto de cancelación, el título que los motivó y su respectiva fecha.

301 RDGRN 27/05/2013 FJ5 (BOE 01/07/2013) 21/04/2015 FJ3 (BOE 01/06/2015)
302 TRLSR 15.4.1º 50.2 68.1 DA4.1 DA6.2
303 TRLSR 66: se corresponde con TRLS92 308.
304 TRLSR 67: artículo redactado según L3R DF12, que en lo sustancial se corresponde con TRLS92 309.
305 TRLSR 68: se corresponde con TRLS92 310
306 RIANU 5
307 RIANU 6-7

ISBN: 978-84-7777-743-4

d) Para la práctica de la inscripción de la finca o fincas de resultado a favor de los adquirentes de la finca originaria bastará la presentación del título que motivó la práctica de asientos cancelados posteriores a la nota, con la rectificación que corresponda y en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de la finca o fincas resultantes del proyecto, así como el consentimiento para tal rectificación del titular registral y de los titulares de los derechos cancelados conforme a la letra b). Mientras no se lleve a cabo la expresada rectificación, no podrá practicarse ningún asiento sobre las fincas objeto de la nota marginal a que se refiere la letra c).

5. El título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Sistema de información urbana y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.[308]

1. Con el fin de promover la transparencia y para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones que le competan, la Administración General del Estado, en colaboración con las comunidades autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo, urbanismo y edificación, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:
   a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación. Los Informes de Evaluación de los Edificios regulados en los artículos 29 y 30 servirán para nutrir dichos censos, en relación con las necesidades de rehabilitación.
   b) Mapas de ámbitos urbanos deteriorados, obsoletos, desfavorecidos o en dificultades, precisados de regeneración y renovación urbanas, o de actuaciones de rehabilitación edificatoria.
   c) Un sistema público general e integrado de información sobre suelo y urbanismo, a través del cual los ciudadanos tendrán derecho a obtener por medios electrónicos toda la información urbanística proveniente de las distintas Administraciones, respecto a la ordenación del territorio llevada a cabo por las mismas.
2. Se procurará, asimismo, la compatibilidad y coordinación del sistema público de información referido en al apartado anterior con el resto de sistemas de información y, en particular, con el Catastro Inmobiliario.

Disposición adicional segunda. Bienes afectados a la Defensa Nacional, al Ministerio de Defensa o al uso de las fuerzas armadas.[309]

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, cualquiera que sea su clase y denominación, que incidan sobre terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional deberán ser sometidos, respecto de esta incidencia, a informe vinculante de la Administración General del Estado con carácter previo a su aprobación.
2. No obstante lo dispuesto en esta ley, los bienes afectados al Ministerio de Defensa o al uso de las Fuerzas Armadas y los puestos a disposición de los organismos públicos que dependan de aquél, están vinculados a los fines previstos en su legislación especial.

Disposición adicional tercera. Potestades de ordenación urbanística en Ceuta y Melilla.[310]

Las ciudades de Ceuta y Melilla ejercerán sus potestades normativas reglamentarias en el marco de lo establecido por las respectivas leyes orgánicas por las que se aprueban sus estatutos de autonomía, esta ley y las demás normas que el Estado promulgue al efecto.

En todo caso, corresponderá a la Administración General del Estado la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de estas ciudades y de sus revisiones, así como de sus modificaciones que afecten a las determinaciones de carácter general, a los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio o a las determinaciones a que se refiere el apartado séptimo de la disposición final segunda.

La aprobación definitiva de los Planes Especiales no previstos en el Plan General, y de sus modificaciones, así como de las modificaciones del Plan General no comprendidas en el párrafo anterior, corresponderá a los órganos competentes de las ciudades de Ceuta y Melilla, previo informe preceptivo de la Administración General del Estado, el cual será vinculante en lo relativo a cuestiones de legalidad o a la afectación a intereses generales de competencia estatal, deberá emitirse en el plazo de tres meses y se entenderá favorable si no se emitiera en dicho plazo.

Disposición adicional cuarta. Gestión de suelos del patrimonio del Estado.[311]

1. Será aplicable a los bienes inmuebles del patrimonio del Estado lo dispuesto en el artículo 52 de esta ley sobre el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino en las enajenaciones de fincas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.

308 TRLSR DA1: se corresponde con LS07 DA1, L3R 5 DA1.

309 TRLSR DA2: se corresponde con LS07 DA2.

310 TRLSR DA3: se corresponde con LS07 DA3, según redacción de L3R DF12.

311 TRLSR DA4: se corresponde con LS07 DA4.

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. Se añade un nuevo artículo 190 bis en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con la siguiente redacción:

   « *Artículo 190 bis. Régimen urbanístico de los inmuebles afectados.*

   Cuando los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incluyan en el ámbito de las actuaciones de urbanización o adscriban a ellas terrenos afectados o destinados a usos o servicios públicos de competencia estatal, la Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los mismos que los hayan adquirido por expropiación u otra forma onerosa participarán en la equidistribución de beneficios y cargas en los términos que establezca la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.»

3. Se modifica el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que queda redactado en los siguientes términos:

   « *5. Tienen el carácter de la legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución, las siguientes disposiciones de esta Ley: artículo 1; artículo 2; artículo 3; artículo 6; artículo 8, apartado 1; artículo 27; artículo 28; artículo 29, apartado 2; artículo 32, apartados 1 y 4; artículo 36, apartado 1; artículo 41; artículo 42; artículo 44; artículo 45; artículo 50; artículo 55; artículo 58; artículo 61; artículo 62; artículo 84; artículo 91, apartado 4; artículo 92, apartados 1, 2, y 4; artículo 93, apartados 1, 2, 3 y 4; artículo 94; artículo 97; artículo 98; artículo 100; artículo 101, apartados 1, 3 y 4; artículo 102, apartados 2 y 3; artículo 103, apartados 1 y 3; artículo 106, apartado 1; artículo 107, apartado 1; artículo 109, apartado 3; artículo 121, apartado 4; artículo 183; artículo 184; artículo 189; artículo 190; artículo 190 bis; artículo 191; disposición transitoria primera, apartado 1; disposición transitoria quinta.*»

4. Se añade una letra e) al apartado 2 del artículo 71 de la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

   « *e) Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda. Dichos acuerdos deberán ser autorizados por el Consejo Rector.*»

5. Se añade un ordinal 7.ª en el apartado 2 del artículo 53 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, con la siguiente redacción:

   « *7.ª Coadyuvar, con la gestión de los bienes inmuebles que sean puestos a su disposición, al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, de la política de vivienda, en colaboración con las Administraciones competentes. A tal efecto, podrá suscribir con dichas Administraciones convenios, protocolos o acuerdos tendentes a favorecer la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda.*»

Disposición adicional quinta. Modificación del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.[312]

Se modifica el apartado 2 del artículo 43 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, que queda redactado en los términos siguientes:

«2. El régimen estimativo a que se refiere el párrafo anterior:

a) No será en ningún caso de aplicación a las expropiaciones de bienes inmuebles, para la fijación de cuyo justiprecio se estará exclusivamente al sistema de valoración previsto en la ley que regule la valoración del suelo.

b) Solo será de aplicación a las expropiaciones de bienes muebles cuando éstos no tengan criterio particular de valoración señalado por leyes especiales.»

Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados.[313]

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes, con las excepciones en ella previstas[314].
2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.
3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

   La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.[315]

1. [316]Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del

312 TRLSR DA5: se corresponde con LS07 DA5.
313 TRLSR DA6: se corresponde con LS07 DA6.
314 LvSU 28.2
315 TRLSR DA7: se corresponde con LS07 DA7, que ha sido modificada, tal como se indica en las notas a pie de página a cada apartado.
316 Apartado redactado conforme a la DF3 de la Ley 37/2015,

ISBN: 978-84-7777-743-4

artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.[317]

2. [318]Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas.

   Los términos de dicha corrección se determinarán reglamentariamente.[319]

Disposición adicional octava. Participación del Estado en la ordenación territorial y urbanística.[320]

La Administración General del Estado podrá participar en los procedimientos de ordenación territorial y urbanística en la forma que determine la legislación en la materia. Cuando así lo prevea esta legislación, podrán participar representantes de la Administración General del Estado, designados por ella, en los órganos colegiados de carácter supramunicipal que tengan atribuidas competencias de aprobación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística[321].

Disposición adicional novena. Modificación de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.[322]

Se modifican los siguientes artículos y apartados de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, que quedan redactados en los términos siguientes:

1. Modificación del artículo 22.2.

   «*Corresponden, en todo caso, al Pleno municipal en los Ayuntamientos, y a la Asamblea vecinal en el régimen de Concejo Abierto, las siguientes atribuciones:*

   (...)

   c) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos».[323]

2. Adición de un nuevo artículo 70 ter.

   «*1. Las Administraciones Públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.*

   2. Las Administraciones Públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

   En los municipios menores de 5000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

   3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.[324]»

3. Modificación del artículo 75.7.

   « *Los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.*

   Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las liquidaciones de los impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

   Tales declaraciones, efectuadas en los modelos aprobados por los plenos respectivos, se llevarán a cabo antes de la toma de posesión, con ocasión del cese y

---

de 29 de noviembre, de carreteras (BOE 30/09/2015), que entró en vigor el día siguiente al de su publicación (DF6).

317 Sobre la forma de cálculo, véase la Circular 1/2016 de la Abogacía del Estado.

318 La redacción de este apartado 2 es la fijada por el art. 10.2 RDL 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (con vigencia desde el 14/04/2010). La redacción original decía «*En la Ley de Presupuestos Generales del Estado se podrá modificar el tipo de capitalización establecido en el apartado anterior y fijar valores mínimos según tipos de cultivos y aprovechamientos de la tierra, cuando la evolución observada en los precios del suelo o en los tipos de interés arriesgue alejar de forma significativa el resultado de las valoraciones respecto de los precios de mercado del suelo rural sin consideración de expectativas urbanísticas*»

319 RVal 12-16 y STS 1747/2020

320 TRLSR DA8: se corresponde con LS07 DA8.

321 LvSU DA1.5

322 TRLSR DA9: se corresponde, actualizada, con LS07 DA9.

323 El texto original de la LS07 incluía una letra que decía «*Las enajenaciones patrimoniales cuando su valor supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto y, en todo caso, las permutas de bienes inmuebles*». El TRLSR no la reproduce al haber sido derogada por la DDU.b de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público (actualmente derogada).

324 STSJ PV 2410/2011 FJ10, STS 1891/2014 FJ4 y STS 1275/2020 FJ 4, 7 y 8

ISBN: 978-84-7777-743-4

al final del mandato, así cuando se modifiquen las circunstancias de hecho.

Las declaraciones anuales de bienes y actividades serán publicadas con carácter anual, y en todo caso en el momento de la finalización del mandato, en los términos que fije el Estatuto municipal.

Tales declaraciones se inscribirán en los siguientes Registros de intereses, que tendrán carácter público:

a) La declaración sobre causas de posible incompatibilidad y actividades que proporcionen o puedan proporcionar ingresos económicos, se inscribirá en el Registro de Actividades constituido en cada Entidad local.

b) La declaración sobre bienes y derechos patrimoniales se inscribirá en el Registro de Bienes Patrimoniales de cada Entidad local, en los términos que establezca su respectivo estatuto.

Los representantes locales y miembros no electos de la Junta de Gobierno Local respecto a los que, en virtud de su cargo, resulte amenazada su seguridad personal o la de sus bienes o negocios, la de sus familiares, socios, empleados o personas con quienes tuvieran relación económica o profesional podrán realizar la declaración de sus bienes y derechos patrimoniales ante el Secretario o la Secretaria de la Diputación Provincial o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente. Tales declaraciones se inscribirán en el Registro Especial de Bienes Patrimoniales, creado a estos efectos en aquellas instituciones.

En este supuesto, aportarán al Secretario o Secretaria de su respectiva entidad mera certificación simple y sucinta, acreditativa de haber cumplimentado sus declaraciones, y que éstas están inscritas en el Registro Especial de Intereses a que se refiere el párrafo anterior, que sea expedida por el funcionario encargado del mismo.»

4. Inclusión de un nuevo apartado 8 en el artículo 75.

«8. Durante los dos años siguientes a la finalización de su mandato, a los representantes locales a que se refiere el apartado primero de este artículo que hayan ostentado responsabilidades ejecutivas en las diferentes áreas en que se organice el gobierno local, les serán de aplicación en el ámbito territorial de su competencia las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado.

A estos efectos, los Ayuntamientos podrán contemplar una compensación económica durante ese periodo para aquellos que, como consecuencia del régimen de incompatibilidades, no puedan desempeñar su actividad profesional, ni perciban retribuciones económicas por otras actividades.»

5. Inclusión de una nueva Disposición adicional Decimoquinta. *«Régimen de incompatibilidades y declaraciones de actividades y bienes de los Directivos locales y otro personal al servicio de las Entidades locales».*

«1. Los titulares de los órganos directivos quedan sometidos al régimen de incompatibilidades establecido en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas, y en otras normas estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

No obstante, les serán de aplicación las limitaciones al ejercicio de actividades privadas establecidas en el artículo 15 de la Ley 3/2015, de 30 de marzo, reguladora del ejercicio del alto cargo de la Administración General del Estado, en los términos en que establece el artículo 75.8 de esta Ley.

A estos efectos, tendrán la consideración de personal directivo los titulares de órganos que ejerzan funciones de gestión o ejecución de carácter superior, ajustándose a las directrices generales fijadas por el órgano de gobierno de la Corporación, adoptando al efecto las decisiones oportunas y disponiendo para ello de un margen de autonomía, dentro de esas directrices generales.

2. El régimen previsto en el artículo 75.7 de esta Ley será de aplicación al personal directivo local y a los funcionarios de las Corporaciones Locales con habilitación de carácter estatal que, conforme a lo previsto en el artículo 5.2 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, del Estatuto Básico del Empleado Público, desempeñen en las Entidades locales puestos que hayan sido provistos mediante libre designación en atención al carácter directivo de sus funciones o a la especial responsabilidad que asuman.»

Disposición adicional décima. Actos promovidos por la Administración General del Estado.[325]

1. Cuando la Administración General del Estado o sus Organismos Públicos promuevan actos sujetos a intervención municipal previa y razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con la ordenación urbanística en vigor.

   En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al titular del Ministerio competente en materia de suelo y vivienda, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe del órgano competente de la comunidad autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de alteración de la ordenación urbanística que proceda, conforme a la tramitación establecida en la legislación reguladora.

2. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el apartado 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con la ordenación urbanística y antes de la decisión

325 TRLSR DA10: se corresponde con TRLS92 244

ISBN: 978-84-7777-743-4

de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro competente en materia de suelo y vivienda, a los efectos prevenidos en el mismo.

3. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro competente en materia de suelo y vivienda, previa solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.[326]

4. [327] Cuando los actos a que se refiere el apartado 1 cumplan los requisitos que justifican la tramitación de emergencia regulada por el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Ministro o la Ministra competentes por razón de la materia podrán declarar dicha situación de emergencia conjuntamente en la misma Orden Ministerial por la que se declara la urgencia o excepcional interés público, reduciéndose en tal caso los plazos previstos en el citado apartado, de la siguiente forma:

   a) 5 días naturales, tras la notificación al Ayuntamiento para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

   b) 5 días naturales para la emisión del informe del órgano competente de la comunidad autónoma, a contar también desde la oportuna notificación. En el caso de que la Comunidad Autónoma no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

Disposición adicional undécima. Catastro inmobiliario.[328]

Lo dispuesto en esta ley se entiende sin perjuicio de lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en particular en lo que se refiere a la utilización de la referencia catastral, la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica y las obligaciones de comunicación, colaboración y suministro de información previstas por la normativa catastral.

Disposición adicional duodécima. Infracciones en materia de certificación de la eficiencia energética de los edificios.[329] [330]

1. Constituyen infracciones administrativas en materia de certificación de eficiencia energética de los edificios las acciones u omisiones tipificadas y sancionadas en esta disposición y en la disposición adicional siguiente, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir.
2. Las infracciones en materia de certificación energética de los edificios se clasifican en muy graves, graves y leves.
3. Constituyen infracciones muy graves en el ámbito de la certificación energética de los edificios:
   a) Falsear la información en la expedición o registro de certificados de eficiencia energética.
   b) Actuar como técnico certificador sin reunir los requisitos legalmente exigidos para serlo.
   c) Actuar como agente independiente autorizado para el control de la certificación de la eficiencia energética de los edificios sin contar con la debida habilitación otorgada por el órgano competente.
   d) Publicitar en la venta o alquiler de edificios o parte de edificios, una calificación de eficiencia energética que no esté respaldada por un certificado en vigor debidamente registrado.
   e) Igualmente, serán infracciones muy graves las infracciones graves previstas en el apartado 4, cuando durante los tres años anteriores a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.
4. Constituyen infracciones graves:
   a) Incumplir las condiciones establecidas en la metodología de cálculo del procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
   b) Incumplir la obligación de presentar el certificado de eficiencia energética ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de certificación

---

326 La DA9 Ley 53/2002 de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (modificada por la Ley 62/2003, de medidas fiscales, Administrativas y del orden social) dispone: «*Las obras de nueva construcción, reparación, conservación y demolición, así como las agrupaciones y segregaciones de fincas, llevadas a cabo en zonas declaradas de interés para la defensa nacional o en las instalaciones militares señaladas en el artículo 8 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y calificadas como obras públicas que afecten directamente a la defensa nacional, no estarán sometidas a la obtención de licencias y demás actos de control preventivo municipal, sin perjuicio de agotar antes, en cuanto a estos últimos, los mecanismos de cooperación entre Administraciones Públicas. El Ministro de Defensa, a propuesta de los Jefes de Estado Mayor, señalará aquellas obras de nueva construcción, reparación y conservación que afecten directamente a la defensa nacional y que serán calificadas como de interés general (…)*»

327 Este apartado es añadido por la DF2 del RDL 35/2020 y de acuerdo a la DT única del RDL 35/2020 será de aplicación a los proyectos o actuaciones que se encuentren, a la entrada en vigor del presente real decreto-ley, pendientes de la tramitación previa a la recepción prevista en el artículo 243 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En estos supuestos se entenderá excepcionalmente iniciado el procedimiento previsto en el apartado 1 de la disposición adicional décima del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con la declaración de emergencia adoptada por el órgano competente. Asimismo, las actuaciones previstas en los párrafos a) y b) del apartado 4 de esa misma disposición adicional se podrán solicitar en un mismo trámite. En el caso de que el Ayuntamiento o, en su caso, la Comunidad Autónoma no se pronuncien en el plazo establecido, se podrán proseguir las actuaciones.

328 TRLSR DA11: se corresponde con L3R DA2.

329 TRLSR DA12: se corresponde con L3R DA3.

330 RD 390-21 21

ISBN: 978-84-7777-743-4

energética de donde se ubique el edificio, para su registro.

c) No incorporar el certificado de eficiencia energética de proyecto en el proyecto de ejecución del edificio.

d) Exhibir una etiqueta que no se corresponda con el certificado de eficiencia energética válidamente emitido, registrado y en vigor.

e) Vender o alquilar un inmueble sin que el vendedor o arrendador entregue el certificado de eficiencia energética, válido, registrado y en vigor, al comprador o arrendatario.

f) Igualmente, serán infracciones graves las infracciones leves previstas en el apartado 5, cuando durante el año anterior a su comisión hubiera sido impuesta al infractor una sanción firme por el mismo tipo de infracción.

5. Constituyen infracciones leves:

a) Publicitar la venta o alquiler de edificios o unidades de edificios que deban disponer de certificado de eficiencia energética sin hacer mención a su calificación de eficiencia energética.

b) No exhibir la etiqueta de eficiencia energética en los supuestos en que resulte obligatorio.

c) La expedición de certificados de eficiencia energética que no incluyan la información mínima exigida.

d) Incumplir las obligaciones de renovación o actualización de certificados de eficiencia energética.

e) No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el Libro del edificio.

f) La exhibición de etiqueta de eficiencia energética sin el formato y contenido mínimo legalmente establecidos.

g) Publicitar la calificación obtenida en la certificación de eficiencia energética del proyecto, cuando ya se dispone del certificado de eficiencia energética del edificio terminado.

h) Cualesquiera acciones u omisiones que vulneren lo establecido en materia de certificación de eficiencia energética cuando no estén tipificadas como infracciones graves o muy graves.

6. Serán sujetos responsables de las infracciones tipificadas en esta disposición, las personas físicas o jurídicas y las comunidades de bienes que las cometan, aún a título de simple inobservancia.

7. La instrucción y resolución de los expediente sancionadores que se incoen corresponderá a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas.

Disposición adicional décimo tercera. Sanciones en materia de certificación energética de edificios y graduación.[331]

1. Las infracciones tipificadas en la disposición adicional décimo segunda serán sancionadas de la forma siguiente:

a) Las infracciones leves, con multa de 300 a 600 euros.

b) Las infracciones graves, con multa de 601 a 1000 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa de 1001 a 6000 euros.

2. No obstante lo anterior, en los casos en que el beneficio que el infractor haya obtenido por la comisión de la infracción fuese superior al importe de las sanciones en cada caso señaladas en el apartado precedente, la sanción se impondrá por un importe equivalente al del beneficio así obtenido.

En la graduación de la sanción se tendrá en cuenta el daño producido, el enriquecimiento obtenido injustamente y la concurrencia de intencionalidad o reiteración.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Aplicación de la reserva de suelo para vivienda protegida y regla temporal excepcional.[332]

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo[333], en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley, con las siguientes precisiones:

a) Estarán exentos de su aplicación los instrumentos de ordenación de los municipios de menos de 10 000 habitantes en los que, en los dos últimos años anteriores al del inicio de su procedimiento de aprobación, se hayan autorizado edificaciones residenciales para menos de 5 viviendas por cada mil habitantes y año, siempre y cuando dichos instrumentos no ordenen actuaciones residenciales para más de 100 nuevas viviendas; así como los que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas.

b) Los instrumentos de ordenación podrán compensar motivadamente minoraciones del porcentaje en las actuaciones de nueva urbanización no dirigidas a atender la demanda de primera residencia prevista por ellos con incrementos en otras de la misma categoría de suelo.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, durante un plazo máximo de cuatro años a contar desde la en-

331 TRLSR DA13: se corresponde con L3R DA4.

332 El apartado 1 se corresponde con LS07 DT1. El apartado 2 con se corresponde con L3R DT2 (Título competencial: L3R DF19.1 y, adicionalmente DF19.2.1°, esta exención transitoria parece no corresponderse con ninguno de los títulos invocados adicionalmente).

333 01/07/2007.

ISBN: 978-84-7777-743-4

trada en vigor de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas[334], las comunidades autónomas podrán dejar en suspenso la aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, determinando el período de suspensión y los instrumentos de ordenación a que afecte, siempre que se cumplan, como mínimo, los siguientes requisitos:

a) Que los citados instrumentos justifiquen la existencia de un porcentaje de vivienda protegida ya construida y sin vender en el Municipio, superior al 15 por ciento de las viviendas protegidas previstas o resultantes del planeamiento vigente y una evidente desproporción entre la reserva legalmente exigible y la demanda real con posibilidad de acceder a dichas viviendas.

b) Que dichos instrumentos de ordenación no hayan sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de esta ley o que, en el caso de haber sido aprobados, no cuenten aún con la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de equidistribución necesarios.

Disposición transitoria segunda. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.[335]

[disposición anulada por STC 143/2017] [336]

Disposición transitoria tercera. Valoraciones.[337]

1. Las reglas[338] de valoración contenidas en esta ley serán aplicables en todos los expedientes incluidos en su ámbito material de aplicación que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo[339].

2. Se exceptúan de la aplicación de las reglas de valoración previstas en esta ley, exclusivamente los terrenos en los que, a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, concurran de forma cumulativa las tres circunstancias siguientes:

   a) Que formasen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planeamiento hubiera establecido las condiciones para su desarrollo.

   b) Que existiese una previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento, o en la legislación de ordenación territorial y urbanística.[340]

   c) Que en el momento a que deba entenderse referida la valoración, no hubieran vencido los plazos para dicha ejecución o, si hubiesen vencido, fuese por causa imputable a la Administración o a terceros.

   Dichos terrenos se valorarán conforme a las reglas establecidas[341] en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo.[342]

---

334 28/06/2013 (L3R DF20).

335 TRLSR DT2: se corresponde con L3R DT1.

336 El texto original decía «*1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las comunidades autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 29, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en las fechas y plazos que a continuación se establecen:*

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

Tanto en los supuestos de esta letra, como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

c) los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

d) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los municipios o comunidades autónomas, el informe resultante de aquélla se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta ley».

337 TRLSR DT3: se corresponde con LS07 DT3, apartados 1 y 2. Véase nota a pie de página al apartado 2.b.

338 Esta DT3 TRLSR utiliza en tres ocasiones la expresión «reglas» cuando el resto del articulado del TRLSR se refiere a «*criterios*» de valoración (TRLSR 35 36.1.c 41 43 47)

339 01/07/2007. STS 1251/2022 FJ4. Desde la entrada en vigor de RVAL, no se aplican otras normas de valoración del suelo (ni la ECO/805-03, ni normas catastrales) y todas las menciones al método residual deben referirse a este reglamento.

340 La redacción original contemplaba el supuesto de que el planeamiento no estableciera plazo (LS07 DT3.2.2º: «*De no existir previsión expresa sobre plazos de ejecución en el planeamiento ni en la legislación de ordenación territorial y urbanística, se aplicará el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo*») . Esta determinación fue objeto de diversas prorrogas.

341 Estas *reglas* son: el valor establecido en las ponencias catastrales; si éste no existiera, hubiera perdido vigencia o fuera inaplicable por haber variado las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta para su determinación, el obtenido por el método residual dinámico de los arts. 37 a 39 ECO.805-03 referido a la edificabilidad prevista.

342 STSJ PV 3359/2015 FJ10

ISBN: 978-84-7777-743-4

Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.[343]

Si, trascurrido un año[344] desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.[345]

[disposción anulada por STC 143/2017][346]

Disposición final segunda. Título competencial y ámbito de aplicación.[347]

1. Tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica, de protección del medio ambiente y del régimen energético, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo 149.1.1.ª, 13.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución, los artículos 1; 2; 3; 4; 5, letras a) y b); 6; 7; 8; 9; 11, apartados 1, 2, 3, 4 y 5, primer párrafo; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 24; 31; 32, apartado 1; 33; 43; 49, apartado 3; 52, apartado 5; las disposiciones adicionales sexta, apartado 1; duodécima y décimo tercera; las disposiciones transitoria primera; segunda y cuarta.
2. Tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por el artículo 149.1.8.ª y 18.ª sobre legislación civil, procedimiento administrativo común y expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, los artículos 4, apartados 1, 2 y 3; 5, letras c), d) y e); 9, apartados 1, 3 y 7; 10; 11, apartado 5, in fine; 13, apartado 2, letras a) y b); 14, letra d); 15, apartado 4, 19; 23; 24; 25; 26, 27; 28; 29, 32, apartado 1; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48, 49 apartados 1 y 2; 50; 52, apartados 3 y 4, 53; 54; 55; 57; 58; 59; 60; 61, 65; 66; 67; 68; las Disposiciones adicionales primera, cuarta, quinta; sexta, apartados 2 y 3; séptima, octava, novena y décima y la disposición transitoria tercera,
3. Los artículos 51 y 52, apartados 1 y 2, tienen el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, sin perjuicio de las competencias exclusivas sobre suelo y urbanismo que tengan atribuidas las Comunidades Autónomas.
4. Los artículos 5, letra f); 32, apartado 2; 56; 57; 62; 63 y 64 se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de legislación procesal.
5. El artículo 30 y la disposición final primera se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.30.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre regulación de las condiciones de obtención, expedición y homologación de títulos académicos y profesionales.
6. El artículo 22, apartado 4 y la disposición adicional undécima se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª, que atribuye al Estado la competencia sobre Hacienda General y Deuda del Estado.
7. Las disposiciones adicionales segunda y décima, apartado 3, se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.4.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia en materia de Defensa y Fuerzas Armadas.
8. El contenido normativo íntegro de esta Ley es de aplicación directa en los territorios de las ciudades de Ceuta y Melilla, con las siguientes precisiones:
   a) La potestad que la letra b) del apartado primero del artículo 20 reconoce a la ley para reducir el porcentaje de reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y la de determinar los posibles destinos del patrimonio público del suelo, de entre los previstos en el apartado 1 del artículo 52, podrán ser ejercidas directamente en el Plan General.
   b) El porcentaje a que se refiere la letra b) del apartado primero del artículo 18 será, con carácter general, el 15 por ciento. No obstante, el Plan General podrá, de forma proporcionada y motivada, reducirlo hasta un 10 por ciento, o incrementarlo hasta un máximo del 20 por ciento, en las actuaciones o ámbitos en los que el valor de los solares resultantes sea sensiblemente inferior, o superior al medio de los incluidos en su misma clase de suelo, respectivamente.
9. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles, forales o especiales, allí donde existen.

Disposición final tercera. Desarrollo.[348]

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.

---

343 TRLSR DT4: se corresponde con LS07 DT4.

344 01/07/2008.

345 TRLSR DF1: se corresponde con L3R DF18.

346 El texto original decía «*Mediante Orden del Ministro o Ministra de Industria, Energía y Turismo y del Ministro o Ministra de Fomento, se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos, se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación*».

347 TRLSR DF2: se corresponde con LS07 DF1 y L3R DF19. Téngase en cuenta la STC 143/2017 (BOE 17/01/2018) que declaró la nulidad de múltiples artículos referidos al IEE y a las actuaciones sobre el medio urbano.

348 TRLSR DF3: se corresponde con LS07 DF3

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ley 6/2025 de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo

Siglas: Lvmu25.

Nombre completo: Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo.

Publicación: BOPV 29/12/2025.

Entrada en vigor: El día siguiente a su publicación (DF2).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La vivienda es un derecho fundamental para que las personas puedan llevar una vida digna, y constituye la puerta de acceso a una gran parte de los derechos considerados esenciales para el desarrollo de nuestro proyecto vital en su integridad, tales como el empleo, el disfrute de la vida social y familiar y el acceso a las distintas prestaciones y servicios públicos.

La Constitución española de 1978 reconoce explícitamente en su artículo 47 este derecho, otorgando a la vivienda un valor y una función social, y mandata a los poderes públicos para que establezcan las condiciones para hacerlo efectivo. En la misma línea, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, aprobada en el año 2000, subraya este carácter social del derecho en su artículo 34.3, vinculándolo a la mejora de la existencia de las personas y las familias y a la posibilidad de evitar la exclusión social.

La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, avanza de manera decidida en este camino, con el reconocimiento como derecho subjetivo de la ocupación legal y estable de una vivienda para todas las personas, incluidas aquellas que no dispusieran de los recursos económicos precisos para acceder a ella por sus propios medios.

Las políticas públicas de vivienda desarrolladas por Euskadi en el ejercicio de las competencias reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía y en otros textos legales, como 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, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y la citada Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, han permitido un avance en la extensión del derecho a la vivienda, con el desarrollo de un parque de vivienda protegida y de otros instrumentos para hacerlo efectivo. En concreto, desde el año 1983 se han construido en la Comunidad Autónoma del País Vasco 108.848 viviendas de protección oficial (VPO), que representan aproximadamente un 30 % del parque residencial construido desde esa fecha. Adicionalmente, tras la aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, y de acuerdo con sus disposiciones, el esfuerzo se ha centrado en el alquiler, con la puesta en marcha de más de 5.000 viviendas de alquiler social, un 23 % de las iniciadas en España en el mismo periodo.

Con todo, la escalada de precios provocada por la escasez de la oferta de vivienda y una demanda creciente, debida a factores como la reducción relativa de los salarios, la disminución del tamaño de los hogares y los flujos migratorios, están dificultando gravemente el acceso a la vivienda no solo de las personas más vulnerables, sino de una gran parte de la sociedad vasca y de sus clases medias. El esfuerzo económico de muchas familias para pagar un alquiler o hacer frente a la hipoteca, si se le suman los suministros básicos, supera el 40 % de sus ingresos, y coloca a una gran parte de la ciudadanía, especialmente a las personas más jóvenes, ante la imposibilidad de desarrollar su proyecto vital y profesional en Euskadi, con las graves consecuencias sociales y económicas que de ello pueden derivarse.

A estos factores se suman las condiciones urbanísticas en las cuales se produce el suelo en Euskadi desde la promulgación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Aquella ley, nacida bajo un modelo rígido de planeamiento y segmentada en la diferenciación histórica de los bloques de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, fue diseñada bajo parámetros y procedimientos distintos de los que se precisan en la actualidad para atender las necesidades de producción de suelo urbanizado de una manera ágil y capaz de albergar, a su vez, las distintas modalidades de vivienda necesarias. Ello ha supuesto una desincronización progresiva y acumulada entre la oferta real y la demanda de vivienda en Euskadi, con el agravamiento de los fenómenos indicados.

Esta tensión creciente en el mercado residencial, especialmente en las principales áreas urbanas, está generando una situación crítica que exige una respuesta legislativa urgente y modificar varias de nuestras leyes. La presente Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, tiene como propósito sentar las bases para una intervención decisiva ante la crisis habitacional que afecta tanto al parque de vivienda protegida como a la vivienda libre en Euskadi. El texto legal prevé para ello distintos instrumentos destinados a movilizar suelos, facilitar la promoción de viviendas protegidas y libres, aligerar los procedimientos urbanísticos, así como otros procedimientos vinculados, garantizar el cumplimiento de las medidas de protección a las personas inquilinas establecidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, y poner coto a los abusos en relación con la proliferación de las viviendas de uso turístico.

II

La presente ley se sustenta en un diagnóstico de la evolución demográfica, la transformación en las estructuras familiares, el descenso de la producción de vivienda, las barreras administrativas y urbanísticas existentes, así como los impactos sociales y económicos derivados de estas dinámicas, que, a su vez, se identifican en las siguientes ideas clave:

1. El saldo migratorio actual y previsible se ha cuadruplicado. Este hecho, unido a la reducción de convivientes y del tamaño medio del núcleo familiar, determina la necesidad de ampliar y reestructurar nuestro parque habitacional para asegurar el acceso a una vivienda digna de los distintos colectivos con necesidad de vivienda, especialmente de las personas jóvenes y vulnerables, asegurando

ISBN: 978-84-7777-743-4

la viabilidad y competitividad de sectores económicos estratégicos y, en definitiva, nuestro bienestar presente y futuro.

2. La Comunidad Autónoma del País Vasco dispone de suelo calificado capaz de albergar más de 160.000 viviendas, 75.000 de ellas protegidas, que no se moviliza por condiciones urbanísticas, económicas y ambientales. Recursos que no cumplen su función social y que es necesario movilizar, en un contexto de cambios demográficos y económicos acelerados.
3. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, dispone de unos procedimientos administrativos prolongados y redundantes que alargan indebidamente el desarrollo del suelo necesario y planificado, lo que representa una grave carencia para avanzar de forma decidida en la construcción de un parque de vivienda protegida en régimen de alquiler, que reduce las posibilidades de respuesta a la demanda habitacional.
4. La actual urgencia habitacional requiere agilizar la cesión de suelos de participación de la comunidad en las plusvalías a partir de un acuerdo de amplia base interinstitucional entre el Gobierno Vasco y los ayuntamientos. Su finalidad es hacer posible una cesión automatizada y recurrente de suelos al Gobierno Vasco al objeto de constituir una reserva estratégica de suelo, que permita al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, a través de sus distintos instrumentos de gestión, planificar y llevar a cabo las actuaciones necesarias para desarrollar el parque de vivienda protegida en alquiler y ofrecer respuesta a la demanda existente.
5. La necesidad de buscar un equilibrio que haga compatible la función social de la vivienda, su componente económico y la protección del medio urbano, bajo el triple criterio de proporcionalidad, necesidad y no discriminación que exige el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, supone tener que modular los efectos de la proliferación de las viviendas de uso turístico, singularmente en el mercado de alquiler en zonas de mercado residencial tensionado. Todo ello sin perjuicio de la capacidad reconocida al planeamiento urbanístico para poder ordenar los usos en el medio urbano.
6. La magnitud del problema de acceso a la vivienda trasciende ampliamente el ámbito inmobiliario y repercute directamente sobre la economía y la cohesión social, como demuestra que el alquiler medio supere el 30 % de los ingresos en Euskadi. Las personas demandantes inscritas en Etxebide destinan, por término medio, un 39 % de sus ingresos al alquiler. Esta situación ejerce también una presión creciente sobre familias con salarios de clase media consolidada y por encima de los que obtienen la gran mayoría de jóvenes aun teniendo una alta cualificación. Este contexto repercute en la capacidad de Euskadi para atraer talento, un factor clave para alimentar sectores industriales que dependen del conocimiento y la innovación. La competitividad económica se ve mermada por una estructura de costes que dificulta la consolidación de un ecosistema productivo orientado a la excelencia y la innovación.

El contexto descrito exige la adopción de medidas urgentes para movilizar suelos planificados para todos los tipos de vivienda, como vía de respuesta a todos los segmentos sociales, y, especialmente, incrementar el suelo disponible para albergar todas las modalidades residenciales de protección pública: viviendas de protección social en alquiler y en venta, viviendas de protección tasada y alojamientos dotacionales. Para ello es necesario incluir mejoras y resolver carencias normativas y procedimentales en materia de vivienda, suelo y urbanismo, lo cual tiene un carácter urgente.

Se precisa completar las herramientas para dotar de plena efectividad las zonas de mercado residencial tensionado y articular las medidas necesarias para contrarrestar los efectos de la proliferación de las viviendas turísticas en la restricción de la oferta de viviendas habitual. Para lo cual se disponen las competencias exclusivas y plenas en materia de vivienda que el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía reconoce a la Comunidad Autónoma del País Vasco y el procedimiento sancionador previsto en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda[1].

Por último, la presente ley de medidas urgentes incluye una modificación de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, con el fin de actualizar y clarificar la mencionada ley a tenor de la reciente jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.[2]

El análisis expuesto revela con claridad la urgencia de adoptar medidas integrales y estructurales que permitan revertir la actual emergencia habitacional, estableciendo con carácter inmediato medidas que permitan aumentar la oferta, especialmente de vivienda protegida en todas sus modalidades, y proteger de forma efectiva el derecho de acceso a una vivienda digna, que la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, reconoce como derecho subjetivo[3].

Es preciso impulsar reformas que simplifiquen los trámites administrativos, incentiven la movilización de suelos y potencien la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler. De igual forma, se hace imperativo adecuar la política habitacional a los nuevos retos demográficos y económicos, garantizando así la cohesión social, el acceso equitativo a la vivienda y el fortalecimiento de la competitividad económica de Euskadi.

Esta Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, se presenta, por tanto, como una respuesta necesaria y coordinada para transformar el actual escenario, promover el desarrollo sostenible y asegurar que el derecho a una vivienda digna se mantenga como pilar fundamental del bienestar de la sociedad vasca.

III

La presente Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo, se estructura en cinco capítulos, cuatro disposiciones adicionales, cinco transitorias y dos finales.

El capítulo primero define el objeto y finalidad de esta ley.

El capítulo segundo recoge las definiciones de conceptos para la aplicación de los nuevos instrumentos y figuras llamados a superar el actual marco de parálisis urbanística en la producción de suelo, entre los que destacan la creación de las actuaciones prioritarias, el proyecto de actuación prioritaria y la incorporación a la ordenación pormenorizada del programa de actuación urbanizadora, cuya tramitación autónoma alargaba las tramitaciones sin aportar ventajas adicionales.

[4] Las actuaciones residenciales que prevean la calificación de vivienda protegida se definen como actuaciones prioritarias, para las que la propia ley flexibiliza la ordenación estructural y habilita un procedimiento abreviado de nueva creación con la tramitación del proyecto de actuación prioritaria, al que se le otorgan nuevas potestades y efectos conforme a su naturaleza no reglamentaria. Este proyecto tiene carácter ejecutivo y, una vez aprobado por el ayuntamiento, coloca los terrenos en condiciones de iniciar la urbanización y la edificación, haciendo innecesaria la aprobación de instrumentos urbanísticos intermedios. Herramienta que se pone a disposición de los ayuntamientos y el sector público vasco para desarrollar con celeridad y sin merma de garantías las actuaciones de vivienda.

1 LvV 82-ss.
2 STSJ PV 1525/2024 STSJ PV 3195/2024
3 LvV 6.2.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Se incorporan nuevas atribuciones a la administración promotora de actuaciones con vivienda de protección pública, que le permiten facilitar la consecución de los objetivos residenciales protegidos a través de nuevos instrumentos y determinaciones. Para ello, como administración actuante, se le atribuyen los suelos obtenidos como participación de la comunidad en las plusvalías en las actuaciones integradas con vivienda protegida, que posibilitarán la generación de una reserva estratégica de suelo para la promoción de viviendas de protección social en alquiler, como parte del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En relación con los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en las actuaciones en suelo urbanizable de uso preferente residencial, atendiendo a la situación de la vivienda en cada municipio y a su viabilidad económica y bajo condiciones de ejecución inmediata, se permite reducir la reserva para la vivienda de protección pública del 75 % al 60 %, con un mínimo del 55 % para vivienda de protección social y el restante 5 % para vivienda de protección tasada.

En el caso de aplicarse el 10 % de incremento de la edificabilidad urbanística que se permite en las actuaciones prioritarias, este incremento se destinará en su totalidad a la construcción de vivienda de protección pública, manteniendo el porcentaje mínimo del 55 % para vivienda de protección social y el resto de ese incremento, para vivienda de protección tasada.[4]

También se incorporan las determinaciones establecidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, y se establecen las cuantías mínimas de viviendas de protección pública que deberán ser destinadas al alquiler, atendiendo a las reservas mínimas establecidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El capítulo tercero introduce las determinaciones necesarias para flexibilizar la implantación de nuevos alojamientos dotacionales en suelos equipamentales y en edificios existentes y recoge el régimen sancionador vinculado a los incumplimientos derivados de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Se contempla en este capítulo la posibilidad de localizar los alojamientos dotacionales en suelos que el planeamiento califique de equipamiento, sin necesidad de la modificación de su calificación atendiendo a su carácter dotacional y siempre que se justifique la innecesariedad del equipamiento inicialmente calificado. También se autoriza mediante la tramitación de un estudio de detalle la ubicación de levantes destinados a alojamientos dotacionales en parcelas residenciales destinadas a viviendas de alquiler de titularidad mayoritariamente pública.

Se incorpora entre los supuestos de incumplimiento de la función social regulados en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, la referencia a los incumplimientos de las obligaciones derivadas de la declaración de un ámbito como zona de mercado residencial tensionado. De acuerdo con la citada incorporación, resulta procedente incluir en el régimen sancionador la tipificación del incumplimiento de las obligaciones derivadas de la declaración de un ámbito como zona de mercado residencial tensionado como infracción grave.

También se recoge la posibilidad de que el Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial promuevan vivienda de protección pública en municipios rurales, así como en los municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes.

El capítulo cuarto incorpora las novedades en materia ambiental. Así, en línea con la necesidad de agilizar y sincronizar los procedimientos urbanísticos, ambientales y de suelos, se identifican los supuestos de evaluación ambiental estratégica simplificada para las modificaciones de los planes de ordenación estructural e instrumentos de ordenación pormenorizada. Se faculta, conforme con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a que el ayuntamiento pueda asumir la competencia reconocida al órgano ambiental en determinados procedimientos de planes y proyectos, y se optimizan los procedimientos para la remediación de la calidad del suelo descritos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, para actuaciones residenciales.

El capítulo quinto recoge otras modificaciones legislativas necesarias para poder desplegar las medidas urbanísticas y de vivienda planteadas, tales como la habilitación al pleno municipal para la aprobación de los nuevos instrumentos definidos en esta ley y la suspensión de la presentación de las declaraciones responsables para las nuevas viviendas de uso turístico en zonas de mercado residencial tensionado.

Esta suspensión se ampara en el interés general de proteger el derecho a la vivienda con el objetivo de dar respuesta a la escasez de viviendas destinadas al alquiler de larga duración, al deterioro de las condiciones de acceso a la vivienda y al aumento de las tensiones en los mercados inmobiliarios.

[16] Las determinaciones de los capítulos se completan con las disposiciones adicionales, que regulan el cumplimiento conjunto y la reducción de las reservas de vivienda de protección pública en planes no adaptados a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo; los informes sectoriales y autorizaciones de las administraciones vascas para los planes y proyectos, habida cuenta de la regulación de los informes sectoriales de la Administración General del Estado en el ejercicio de sus competencias recogida en el apartado 4 de la disposición adicional segunda (de colaboración y coordinación entre administraciones públicas) de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas; las especialidades en materia de contratación pública en actuaciones residenciales, y la modificación de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión, conforme con la reciente jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Finalmente, se establece el régimen transitorio de gestión de las actuaciones integradas en planes no adaptados, así como de la valoración de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler, y, junto con la disposición de la cláusula de entrada en vigor, se establece que la flexibilidad de ordenación estructural establecida para las actuaciones prioritarias y la posibilidad de reducción del estándar de vivienda protegida, así como los contenidos cuya modificación se estime necesaria para el cumplimiento de los objetivos, podrán ser revisados transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la ley, en función de los efectos observados y del grado de satisfacción de la demanda de vivienda protegida.

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y finalidad.

Esta ley establece medidas urgentes para garantizar el acceso a la vivienda en el País Vasco mediante la movilización de suelo, la agilización de procedimientos y la regulación del mercado inmobiliario.

CAPÍTULO II
En materia de Suelo y Urbanismo

Artículo 2. Modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

1. Se modifica el título del capítulo I del título I…
2. Se añade el artículo siguiente: *Artículo 2 bis*…
3. Se modifica el apartado 1 del artículo 27…

[4] El articulado destina a vivienda protegida únicamente el incremento de edificabilidad en suelo urbanizable (LvSU 80.3.3º).

ISBN: 978-84-7777-743-4

4. Se modifica el apartado 3 del artículo 27…
5. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 56…
6. Se modifica la letra e) del apartado 1 del artículo 56…
7. Se añade un apartado 3 al artículo 56…
8. Se modifica la letra d) del artículo 68…
9. Se añade una nueva letra al apartado 2 del artículo 73…
10. Se modifica el apartado 2 del artículo 80…
11. Se modifica el apartado 3 del artículo 80…
12. Se incorpora un nuevo artículo 94 bis…
13. Se deja sin contenido el apartado b) del artículo 135…
14. Se añade un párrafo al final del art. 135…
15. Se modifica el artículo 145…
16. Se añade un párrafo al apartado 3 del artículo 194…
17. Se modifica el artículo 198…
18. Se modifica la letra r) del apartado 1 del artículo 207…
19. Se modifica el artículo 212…
20. Las referencias al ayuntamiento pasan a estar referidas a la administración en los preceptos siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: la letra b) del apartado 2 del artículo 25, letra d) del apartado 2 del artículo 42, apartado 4 del artículo 44 y apartado 2 del artículo 47.
21. Se derogan la sección octava del capítulo I del título V y los artículos integrados en ella, los apartados 4 y 5 del artículo 159, la letra c) del apartado 1 del artículo 169 y el párrafo segundo del apartado 2 de la disposición transitoria tercera.
22. Las referencias al programa de actuación urbanizadora pasan a estar referidas a la unidad de ejecución, a su delimitación o al establecimiento del sistema de actuación correspondiente, según el contexto, en los siguientes preceptos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: artículo 41.2, artículo 160.1, último párrafo del apartado 2 del artículo 160, primer párrafo del apartado 1 del artículo 166, artículo 167.1, artículo 174.3, artículo 185.1 y artículo 187.
23. Las referencias al programa de actuación urbanizadora, al programa de actuación o a su ejecución pasan a estar referidas a la ejecución de la actuación o, simplemente, a la ejecución, según el contexto, en los siguientes preceptos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: artículo 22.1.b.1; artículo 25.1.b.1; artículo 48.3.d; artículo 149.1; párrafo primero, primera mención en la letra a) y letra d) del artículo 150; artículo 151.1; título del capítulo II del título V; título de la sección segunda del capítulo II del título V; título de la sección tercera del capítulo II del título V; título del artículo 166; título y apartado 3 del artículo 167; título de la sección cuarta del capítulo II del título V; título y apartado 2 del artículo 169; título, apartado 1, apartado 2 y apartado 5 del artículo 170; título, apartado 1 y letra a) del apartado 2 del artículo 171; artículo 172.1, y artículo 190.2.
24. Se suprimen las referencias al programa de actuación urbanizadora en los siguientes preceptos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: artículo 138.1, artículo 160.4, artículo 168.1.b, apartados 3 y 4 del artículo 169, artículo 171.4.d, título de la sección quinta del capítulo II del título V, título del artículo 235 y letra a) del apartado 3 de la disposición adicional segunda.

CAPÍTULO III
En materia de Vivienda

Artículo 3. Modificación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

1. Se añade una letra h) al apartado 2 del artículo 4…
2. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 7…
3. Se inserta una nueva letra d) en el apartado 2 del artículo 23…
4. Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 23…
5. Se añade un nuevo apartado aa) al artículo 84…

CAPÍTULO IV
En materia Ambiental

Artículo 4. Modificación de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

1. Se añade un segundo párrafo al apartado 2 del artículo 62…
2. Se añade un apartado 5 al artículo 62…
3. Se incorpora un artículo 75 bis…
4. SE suprime el punto 5 del anexo II.A…
5. Se añade un apartado 4 al Anexo II.B…

Artículo 5. Modificación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

1. Se modifica el apartado 4 del artículo 31 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, que queda redactado como sigue:

   "*4. En el supuesto contemplado en el epígrafe d) del apartado primero del artículo 23, la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad al inicio de las obras de urbanización o edificación, sin perjuicio de la ejecución de aquellas obras que, aun pudiendo formar parte de los proyectos de urbanización o edificación, se contemplen en el plan de recuperación.*

   No obstante, en las fases iniciales de la ordenación pormenorizada se incorporará estudio histórico de las actividades desarrolladas en el ámbito, para la consideración de esta variable en la toma de decisión".
2. Se añade una disposición adicional sexta a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, con el siguiente tenor:

ISBN: 978-84-7777-743-4

"Disposición adicional sexta. Prevención y corrección de la contaminación del suelo en ámbitos con uso residencial protegido

1. En el desarrollo de los ámbitos de ordenación y de ejecución urbanística en que se prevean usos residenciales protegidos:

a) La declaración de la calidad del suelo se dictará en el plazo de tres meses, pudiendo otorgarse las autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para la realización de las actuaciones previstas sobre estos suelos en caso de no haberse dictado resolución expresa en el mencionado plazo, siempre y cuando estas actuaciones no sean incompatibles con las medidas de recuperación del suelo que, en su caso, fuesen necesarias.

Transcurrido el plazo, el promotor o promotora de la actuación comunicará al órgano ambiental la constatación de este extremo y el inicio de la actuación autorizada.

b) Cuando el plan de recuperación se presente después de que se haya emitido la declaración de la calidad del suelo, el órgano ambiental deberá dictar en el plazo máximo de tres meses la oportuna resolución de aprobación de este, previo trámite de audiencia por un plazo de 15 días a las personas interesadas.

c) Cuando en el procedimiento de declaración de la calidad del suelo se deba aprobar un plan de excavación selectiva, el plazo será máximo de dos meses para la aprobación de dicho plan y un mes, a contar desde la presentación del informe final acreditativo de las actuaciones autorizadas y de la investigación del estado final del suelo, para la emisión de la declaración de la calidad del suelo".

CAPÍTULO V
En otras materias

Artículo 6. Modificación de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

Se añade una disposición adicional octava, que queda redactada como sigue:

"Disposición adicional octava. Órganos municipales competentes para la aprobación del proyecto de actuación urbanística

La competencia para la aprobación del proyecto básico de actuación prioritaria corresponde al pleno municipal".

Artículo 7. Modificación de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.

Se modifica el apartado 4 del artículo 20 de la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, que queda redactado como sigue:

"4. La presentación de la declaración responsable de inicio de la actividad, completa, tiene como efecto inmediato la inscripción en el registro que se regula en el artículo 24 de la presente ley. No obstante, en aquellas zonas declaradas por el departamento competente en materia de vivienda como zonas de mercado residencial tensionado, se aplicará una suspensión automática del ejercicio de la actividad de nuevas viviendas y habitaciones de uso turístico, que se mantendrá durante toda la vigencia de dicha declaración, lo cual supondrá su no inscripción en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas".

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Cumplimiento conjunto y reducción del estándar de vivienda de protección pública

1. La reducción del estándar de vivienda protegida en suelo urbanizable contemplada en el apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se aplicará en cada sector con ocasión de la ordenación pormenorizada o su modificación, sin necesidad de previa modificación de la ordenación estructural, con las siguientes condiciones:
   a) En sectores en los que la edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda protegida sea superior a la resultante de la aplicación del estándar legal, la reducción no podrá afectar a la parte y/o porcentaje de dicha edificabilidad prevista para compensar los defectos de otros ámbitos sujetos al estándar, como consecuencia del cumplimiento conjunto del estándar.
   b) La reducción podrá afectar a los sectores en los que la edificabilidad residencial vinculada al régimen de vivienda protegida sea superior a la resultante de la aplicación del estándar legal en la parte y/o porcentaje de dicha edificabilidad no afectada por los condicionantes expuestos en el apartado anterior.
2. En los desarrollos residenciales previstos en suelo urbanizable y sujetos a la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, el estándar previsto en esa ley podrá reducirse hasta el 60 % en las condiciones expuestas en el apartado 1, siempre que se justifique, por un lado, su necesidad por razones relacionadas con la situación de la vivienda en el municipio, incluida su escasa o insuficiente oferta y promoción, y con la viabilidad económica de los desarrollos residenciales afectados y, por otro, su ejecución con la mayor inmediatez posible.

Segunda. Informes sectoriales.[5]

1. La solicitud de informes sectoriales y autorizaciones en lo que se refieran a sus organismos dependientes se dirigirán al Gobierno Vasco o las diputaciones forales, que emitirán un informe único, cuyo plazo de emisión será igual al de más duración de las autorizaciones o informes concernidos.
2. Cuando el procedimiento se refiera a ámbitos de planeamiento, unidades de ejecución o a proyectos de edificación con edificabilidad residencial protegida, este plazo será de un mes.[6]

   En estos casos, la falta de emisión del informe o autorización en el plazo indicado equivale al informe favorable y permitirá continuar con el procedimiento.

5 EM III.16°.
6 LvSU 90.1.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Tercera. Contratación.

Se declaran urgentes a los efectos del artículo 119 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, los contratos relativos a promociones de vivienda protegida y/o alojamientos dotacionales de las administraciones y empresas públicas promotoras de vivienda protegida.

En las promociones de vivienda protegida y/o alojamientos dotacionales de las administraciones y empresas públicas podrán contratarse de forma conjunta la elaboración de proyecto, la dirección facultativa, otros trabajos técnicos y la ejecución de las obras.

Así mismo, las promociones de vivienda protegida y/o alojamientos dotacionales de las administraciones públicas podrán contratarse mediante contrato doble, de servicios y de servicios y obra, con participación temprana de contratista e industrial/industriales.

Cuarta. Modificación de la Ley 14/2022, de 22 de diciembre, del Sistema Vasco de Garantía de Ingresos y para la Inclusión.

1. Se añade un nuevo apartado 3 en el artículo 13, con la siguiente redacción:

   "*3. No tendrá la consideración de domicilio el uso sin título válido en derecho de un establecimiento de alojamiento, de una vivienda o de un alojamiento dotacional, sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las instrucciones técnicas a los ayuntamientos sobre la gestión del padrón municipal en relación con las personas sin domicilio.*

   A los efectos de este artículo, se considerará suficiente la autorización para el empadronamiento de una persona emitida por otra residente en el mismo domicilio, siempre que esta última disponga de título acreditativo de su posesión efectiva".

2. Se modifica el apartado 1 en el artículo 25, que queda con la siguiente redacción:

   "*1. La unidad de convivencia se constituye por la persona o las personas unidas entre sí por relación hasta el segundo grado de consanguinidad y afinidad, de adopción, o de acogimiento familiar permanente o preadoptivo, así como por vínculo matrimonial o análogo al conyugal, que residan en un domicilio en los términos del artículo 13*".

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Instrumentos de ordenación pormenorizada.

Los suelos sujetos a actuación integrada que no estén incluidos en unidad de ejecución forman una sola unidad de ejecución por cada área o sector, incluso aunque fuera discontinua, con sistema de actuación de cooperación.

La delimitación de las unidades de ejecución resultantes de la aplicación del párrafo anterior, así como su sistema de actuación, podrán ser alterados mediante el procedimiento del artículo 145 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Segunda. Vivienda protegida en alquiler.

Mientras no se produzca la adaptación de los planes generales y de sectorización a lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el estándar de vivienda protegida de alquiler se cumplirá en cada instrumento de ordenación pormenorizada o proyecto de actuación prioritaria de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Se incorporará a todos los planes que no hayan sido aprobados definitivamente en la fecha de entrada en vigor de esta ley.
2. En el caso de ámbitos receptores de transferencias de vivienda protegida, incluso a consecuencia del cumplimiento conjunto, los porcentajes mínimos se aplicarán al incremento de edificabilidad que haya generado la calificación de vivienda de protección social.
3. En el caso de ámbitos que hayan transferido cuantías de vivienda protegida, incluso a consecuencia del cumplimiento conjunto, los porcentajes mínimos se aplicarán al incremento de edificabilidad que se corresponda con la vivienda de protección social que se deba ejecutar en el ámbito.
4. Las reglas anteriores se aplicarán a los planes generales adaptados a la Ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, teniendo en cuenta la edificabilidad que ha dado lugar al establecimiento del estándar de vivienda protegida del ámbito, una vez deducida o añadida la que haya sido objeto de transferencia.

Tercera. Instrumentos de ordenación pormenorizada en curso de aprobación.

La incorporación de las previsiones de esta ley a los instrumentos de ordenación pormenorizada en curso de aprobación requerirá exposición pública.

En el caso de que ya se hubiera adoptado el acuerdo de aprobación inicial, la apertura de esta exposición pública no requerirá la emisión de nuevos informes sectoriales, salvo en aquellas materias afectadas por la alteración de las determinaciones de ordenación.

Cuarta. Valoración de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler.

Mientras no se desarrolle reglamentariamente la regulación específica del régimen de ayudas y valores máximos de los suelos calificados para viviendas de protección social en régimen de alquiler, a los efectos reparcelatorios y de expropiación, estos serán valorados como viviendas de protección social en régimen de venta.[7]

Quinta. Aplicación de las reducciones de plazos.

Aquellos plazos que experimenten reducción respecto a los de la regulación precedente se aplicarán a los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley computados desde la fecha de su entrada en vigor, salvo que el plazo anterior se agotara con anterioridad.

---

[7] Vv.14.10.22

ISBN: 978-84-7777-743-4

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

La flexibilidad de ordenación estructural establecida para las actuaciones prioritarias en el apartado 1 del artículo 2 bis y la posibilidad de reducción del estándar de vivienda protegida contemplada en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y los contenidos cuya modificación se estime necesaria para el cumplimiento de los objetivos podrán ser revisados transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la ley, en función de los efectos observados y del grado de satisfacción de la demanda de vivienda protegida.

Segunda.

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ley 10/2021 de Administración Ambiental de Euskadi
(Fragmento)

Siglas: LvMA.

Nombre completo: Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.

Publicación: BOPV 31/12/2021. Corrección de errores: BOPV 10/01/2022.

Entrada en vigor: El día siguiente al de su publicación (DF9), es decir, el 11/01/2022[1].

Modificaciones:

1) Ley del Parlamento Vasco 6/2025, de 11 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo; BOPV 29/12/2025; entrada en vigor al día siguiente de su publicación (DF2). Añade arts. 62.2.2º, 62.5 y 75 bis así como el Anexo II.B.4. Modifica el Anexo II.A.

Afectada por: Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 14/06/2023), entrada en vigor al día siguiente (DF2). Afecta a
- ANEXO II.D: Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria (Anexo I RD 445/2023),
- ANEXO II.E Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada (Anexo II RD 445/2023) y
- ANEXO II.F Criterios para determinar cuándo un proyecto sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria (Anexo III RD 445/2023).

Afecta a: los arts. 30.3, 31, 32, 33 y 36.3 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

[1] Entendemos que hasta la corrección de errores del texto en castellano publicado originalmente, no se produjo la publicación completa de la disposición (Cc 2.1), por lo que la entrada en vigor se habría producido el 11/01/2022, sin que haya que atribuir otros efectos a la posterior publicación en el BOE de 21/01/2022, que reincide en el error de remitir la entrada en vigor a los cuatro meses de la publicación.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La aprobación de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco supuso el establecimiento de un marco normativo unificado para el ejercicio de la política ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Esta ley, pionera en su momento, estableció los pilares básicos de la política ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco en sus distintos ámbitos tales como la evaluación ambiental, la gestión de residuos y el control de la contaminación, entre otros. Sin embargo, desde la aprobación de la citada ley algunos de estos ámbitos han sido regulados por leyes y reglamentos específicos de la Comunidad Autónoma o por la normativa básica del Estado. Por este motivo, la presente ley no regula todos los ámbitos sectoriales que sí regulaba la citada Ley General de Protección del Medio Ambiente.

Una de las señas de identidad de la normativa ambiental en los últimos años ha sido la profusión de normas promulgadas desde distintos ámbitos y niveles, adaptándose, de esta forma, a las necesidades emergentes que la propia sociedad demanda.

Habida cuenta de lo expuesto, esta ley establece un marco jurídico garante de un alto nivel de protección del medio ambiente adaptado a la realidad económica y social vasca actual. Es por ello que la norma incorpora los últimos desarrollos normativos y aporta nuevas técnicas de intervención administrativa en aras a la simplificación y agilización del procedimiento administrativo y con el objetivo de lograr una efectiva protección del medio ambiente compatibilizando las distintas actividades económicas con el entorno en el que se desarrollan.

La presente ley determina los derechos y los deberes de las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, subrayando el derecho de las ciudadanas y ciudadanos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de las personas, toda vez que promueve una economía sostenible mediante la gestión eficiente de los recursos naturales, en aras al fomento de una sociedad hipocarbónica que limite la influencia del cambio climático. Alcanzar estos objetivos requiere de acciones decididas que cuenten con una base normativa firme que les confiera seguridad jurídica y máxima eficacia.

Con este anhelo, la ley persigue impulsar la corresponsabilidad público-privada en la protección del medio ambiente, ya que la búsqueda de soluciones a los retos medioambientales a los que se enfrenta la sociedad vasca requiere, de forma ineludible, la ejecución de actuaciones conjuntas entre las administraciones públicas, el sector económico y la ciudadanía en general, habida cuenta de los objetivos comunes perseguidos. En definitiva, una oportunidad para lograr la mejora de la calidad de vida y el bienestar general, pretendiendo un decidido cambio de modelo de producción y consumo que impulse una economía circular en la cual el valor de los productos, los materiales y los recursos se mantenga en la economía durante el mayor tiempo posible y en la que se reduzca al mínimo la generación de residuos, situando a la Comunidad Autónoma del País Vasco como referente a nivel europeo.

Algunas de estas oportunidades se refieren a la innovación, la ecoeficiencia o la compra pública verde; actuaciones basadas, indefectiblemente, en la mejora continua y el diálogo con los agentes socioeconómicos, el derecho a la información y el desarrollo de un sistema

ISBN: 978-84-7777-743-4

fiscal ecológico, que fomente y promueva las mejores prácticas ambientales en el desarrollo de las actividades.

Como ya se ha expuesto, la aprobación de directivas, reglamentos y otros actos de alto contenido técnico por parte de las instituciones de la Unión Europea se ha incrementado notablemente en las dos últimas décadas, asumiendo unas mayores exigencias y estándares de protección del medio ambiente. Este hecho, en su versión negativa, ha supuesto la creación de multitud de procedimientos complejos de autorización que podrían erigirse como un obstáculo para el desarrollo de actividades económicas que pudiese redundar en una menor protección de los objetivos de protección del medio ambiente para los cuales dicha normativa se dicta.

El contenido de la presente ley se articula bajo la premisa del concepto de "normativa inteligente" enunciado por la Comisión Europea, que promueve una aprobación de normas por parte de los Estados miembros que refuercen el papel de la ciudadanía, analicen los impactos de la normativa en la vida socioeconómica en general y tiendan a una simplificación administrativa unificando procedimientos y suprimiendo trámites innecesarios, lo que mejorará sustancialmente tanto la labor de las administraciones públicas como el desarrollo de las actividades vascas.

Por esta razón son fundamentales las medidas diseñadas por esta ley para agilizar y simplificar el funcionamiento de la Administración ambiental con el objeto de reducir y simplificar la intervención administrativa. Se configura así un sistema que regula las diferentes técnicas de intervención sobre las actividades con incidencia ambiental satisfaciendo el interés general de la protección del medio ambiente y la salud de los ciudadanos y ciudadanas, pero a la vez garantizando la transparencia, la eficiencia, la economía y la eficacia en la actuación de los poderes públicos, elementos estos esenciales de lo que debe ser una buena Administración.

Indispensable es, también, mejorar el conocimiento y la información sobre el medio ambiente, al que la sociedad en su conjunto tiene derecho, facilitando en todos los procedimientos administrativos la participación pública, ya que únicamente mediante una fluida interrelación público- privada será posible avanzar en un mayor conocimiento ambiental que promueva la consecución de los objetivos comunes de la Comunidad Autónoma del País Vasco y que impulse la responsabilidad compartida de la ciudadanía, de modo que esta se convierta en un agente activo que se involucre en la prevención del deterioro del medio ambiente y promueva su defensa y recuperación.

La presente ley, que encuentra su amparo legal en la competencia establecida en el artículo 11.1.a) del Estatuto de Autonomía para el País Vasco que prevé la competencia de desarrollo legislativo y ejecución de la legislación básica del Estado en materia de medio ambiente y ecología, contiene 120 artículos que se estructuran en 9 títulos.

El título I, de disposiciones generales, plasma el objeto de la ley y los objetivos que con ella se persigue alcanzar, configurando el marco normativo de la protección del medio ambiente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, junto con los principios en los cuales se fundamenta y que constituyen las pautas de actuación de las administraciones públicas y los criterios que servirán para interpretar las normas que regulan dicha protección. Además, en este título se formulan los derechos y los deberes de las personas públicas y privadas en relación, entre otros aspectos, con el derecho al disfrute del medio ambiente, su protección, conservación y mejora.

El título II regula las competencias que en materia de medio ambiente corresponden a las instituciones comunes de la Comunidad Autónoma y a las administraciones forales y locales, estableciendo como instrumentos de coordinación de la política ambiental el Programa Marco Ambiental en el que se contendrán las líneas estratégicas y los compromisos para mejorar la calidad del medio ambiente durante su periodo de vigencia. Asimismo, se procede a modificar la composición y las funciones del Consejo Asesor de Medio Ambiente creado por la Ley 3/1998, de 27 de febrero, configurándolo como un órgano consultivo y de cooperación entre las administraciones públicas y los sectores que representan a los intereses sociales y económicos en la elaboración, consulta y seguimiento de las políticas ambientales. La ley suprime la Comisión Ambiental del País Vasco, integrando sus funciones en las propias del consejo.

El título III, dedicado a la información y participación pública en materia ambiental, tiene como finalidad el diseño de una nueva sistemática en la relación entre la Administración pública ambiental y la ciudadanía vasca, facilitando la participación en la toma de decisiones en materia ambiental y regulando aspectos tales como el derecho a la información en materia de medio ambiente y su difusión. El sistema que permitirá integrar toda la información sobre el medio ambiente que generen tanto las entidades públicas como privadas a fin de que sea utilizada en la gestión, la difusión y la toma de decisiones también es regulado con la finalidad de que el acceso a la información ambiental se garantice del modo más amplio y tecnológicamente avanzado en consonancia con los requerimientos de una Administración electrónica.

El título IV procede a regular la ordenación de la actividades con incidencia en el medio ambiente bajo la premisa de simplificación y unificación de los procedimientos administrativos previstos en la normativa sectorial de protección del medio ambiente, integrando las condiciones y requisitos que en la misma se establecen y eliminando los obstáculos jurídicos y administrativos al desarrollo de las actividades. Se establece, así, un nuevo sistema de intervención administrativa para todos los grupos de actividades e instalaciones comprendidos en el anexo I de la ley, de modo que exista un único procedimiento con una única resolución administrativa que incorpore todas las medidas preventivas frente a los impactos ambientales.

Así, se establecen los regímenes jurídicos de la autorización ambiental integrada, cuya regulación se mantiene fiel a la normativa europea sobre prevención y control integrados de la contaminación, y la nueva autorización ambiental única emitida por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en las que se integran en un solo procedimiento las autorizaciones, permisos e informes que actualmente se encuentran dispersos en la normativa sectorial protectora del medio ambiente. Además, incluye la regulación de la licencia de actividad clasificada y la comunicación previa de actividad clasificada que gestionarán las entidades locales, introduciendo algunas modificaciones relevantes.

En este sentido, y en aras a garantizar un reparto interinstitucional equilibrado de funciones, las competencias que en la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de relaciones entre las instituciones comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de sus territorios históricos, se atribuían a estos órganos en relación con la calificación, señalización de medidas correctoras, inspección y sanción en relación con actividades que puedan establecerse en suelo urbano residencial, se sustituyen por las facultades de imposición de medidas protectoras y correctoras en aquellos municipios de menos de 10.000 habitantes, y en los municipios de 10.000 o más habitantes, si así lo solicita el ayuntamiento correspondiente al órgano foral competente.

Asimismo, en aras a agilizar la tramitación de los diferentes procedimientos de intervención ambiental, sin disminuir las garantías de participación de las personas interesadas, se elimina el trámite de notificación a los vecinos inmediatos al lugar donde se vaya a emplazar una actividad, sustituyéndolo por la publicación en el boletín oficial correspondiente y en la sede electrónica y el dictado de edictos municipales por parte del órgano competente para otorgar la autorización o licencia.

Asimismo, la ley integra en los procedimientos de autorización ambiental integrada y autorización ambiental única el procedimiento para el otorgamiento de la autorización de vertidos al dominio público hidráulico de las cuencas gestionadas por la Administración General del Estado y por la Comunidad Autónoma del País Vasco. No obstante, la integración no modifica el régimen económico financiero previsto por la legislación de aguas ni el resto de competencias que corresponden a dichas administraciones en materia de protección del dominio público hidráulico. En particular, no se alteran las

ISBN: 978-84-7777-743-4

competencias relativas a vigilancia e inspección, ni la potestad sancionadora.

El título V, de evaluación ambiental, actualiza el régimen de la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos recogidos en el anexo II de la ley en aras a hacer efectiva la integración de los aspectos ambientales en su elaboración, aprobación o autorización, seleccionando las alternativas que resulten ambientalmente viables y estableciendo las medidas de todo tipo para prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medioambiente. Se regulan así los procedimientos de evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada de planes y programas que permiten, en el primer caso, determinar los efectos significativos de aquellos, estableciendo, si procede, las condiciones que deban adoptarse para la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales y, en el segundo caso, determinar si procede o no el sometimiento al procedimiento ordinario y los términos en que deba ser aprobado.

Por su parte, los dos procedimientos de evaluación de impacto ambiental de proyectos, ordinaria y simplificada, se regulan, en el primero de los supuestos, con el fin de valorar los efectos significativos de un proyecto en el medio ambiente y, si procede, fijar las condiciones para su ejecución, explotación y desmantelamiento, y con la finalidad, en el segundo, de que se evalúe el sometimiento o no al procedimiento ordinario, o bien determinar las medidas que sean precisas para la protección del medio ambiente y los recursos naturales, compatibilizando de esta forma el desarrollo de proyectos con la adecuada protección del entorno.

Con la finalidad de garantizar la participación efectiva de las personas que deban ser consultadas según lo dispuesto en la normativa sobre evaluación ambiental, se crea el Registro de Personas Interesadas en los Procedimientos de Evaluación Ambiental, registro que dependerá administrativamente del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El título VI contempla los instrumentos de impulso de la mejora ambiental, entre los cuales se encuentran los acuerdos medioambientales, el Sistema Comunitario de Gestión y Auditorias Medioambientales (EMAS) y la etiqueta ecológica de la Unión Europea, como elementos que posibiliten la corresponsabilidad público-privada en la protección del medio ambiente y el cumplimiento de las obligaciones que se fijan en la normativa reguladora de esta materia. El análisis del ciclo de vida de los productos y organizaciones con el fin de medir su impacto ambiental potencial y analizar su reducción, la eco-innovación en productos y procesos que permitan aprovechar las oportunidades de mercado que genera el medio ambiente y el establecimiento de un sistema de fiscalidad ambiental dedicado a la promoción y mejora del medio ambiente son las herramientas y los nuevos retos que la sociedad vasca debe asumir en la protección del medio ambiente. Asimismo, la compra pública verde se configura en la ley como un mecanismo básico para el cumplimiento de sus objetivos, encomendando a las administraciones públicas su promoción y puesta en valor. En este sentido, y para el caso de los contratos de obras, se contempla la posibilidad de establecer como condición para su ejecución la utilización de subproductos, materias primas secundarias o materiales reciclados, dada la vinculación directa del objeto de este tipo de contratos con dicha condición. La investigación, la educación y la formación son también objeto de la norma, partiendo de la mejora en la base de conocimiento sobre el medio ambiente como medio tractor para extender, entre la ciudadanía y el conjunto de instituciones, actuaciones, valores y comportamientos que redunden en la mejora del medio ambiente. En esta misma dirección se prevé la participación de los ciudadanos y ciudadanas en acciones de voluntariado para la realización de actividades de interés general con contenido ambiental y las acciones de reconocimiento para quienes contribuyan a la protección, conservación y difusión de los valores medioambientales de la Comunidad Autónoma.

El título VII, en el que se regula la inspección y el control ambiental, contempla, por un lado, las entidades de colaboración ambiental a las que las administraciones públicas pueden encomendar el desempeño de funciones de verificación y control de actividades. Su funcionamiento, nivel de actividad y alcance de sus actuaciones serán objeto de desarrollo reglamentario. Por otro lado, la inspección ambiental que garantice la adecuación a la legalidad ambiental de las actividades sometidas a la ley es objeto de regulación pormenorizada en cuestiones como el personal encargado de las labores de control, vigilancia e inspección ambiental, que podrán realizarse bien directamente por el personal al servicio de las administraciones públicas o, a instancia y en nombre de aquellas, por entidades de colaboración ambiental; la planificación de la inspección ambiental, que deberá plasmarse en planes que se elaborarán periódicamente con el contenido mínimo que la ley señala y que se concretarán en programas de inspección en los que se incluirán las frecuencias de las visitas para los distintos tipos de actividades con incidencia ambiental basándose en una evaluación sistemática de los riesgos medioambientales que tome en consideración los criterios que esta norma fija y otros que podrán ser establecidos reglamentariamente.

El título VIII regula la restauración de la legalidad ambiental y responsabilidad por daños ambientales de modo que se detallan las medidas a adoptar para la legalización de las actividades en funcionamiento cuando no dispongan de autorización o licencia o no hayan sustanciado los trámites del procedimiento de comunicación previa, o cuando disponiendo de ellas se adviertan deficiencias en su funcionamiento. El ambiental, autónomo del procedimiento sancionador, es también objeto de regulación en la ley, incluyendo la posible ejecución forzosa de las medidas que resulte oportuno adoptar. La responsabilidad por daños ambientales se contempla en la ley con la finalidad de prevenir, evitar y reparar dichos daños cuando tengan carácter significativo, junto con las amenazas inminentes de que los mismos sean ocasionados, en la forma y condiciones reguladas en la normativa sobre responsabilidad ambiental.

Finalmente, el título IX regula el régimen sancionador ambiental y recoge la tipificación de los hechos constitutivos de infracción clasificándolos como muy graves, graves y leves. La graduación de las sanciones se fija para cada tipo de infracción estableciéndose que en su imposición se deberá guardar la adecuación con la gravedad de la infracción considerando los criterios que la ley específica. Se prevé también, dentro del régimen disciplinario, la obligación de reponer la situación alterada como consecuencia de los hechos constitutivos de infracción, así como la indemnización por los daños y perjuicios causados a la Administración pública. Como medidas complementarias que desincentiven la comisión de infracciones se establece la prohibición de contratar con la Administración pública o la imposibilidad de obtener subvenciones públicas en aquellos casos en los que se hayan cometido infracciones muy graves o graves hasta en tanto no se hayan ejecutado las medidas protectoras y correctoras pertinentes o se haya satisfecho el importe de la sanción, así como la creación de un registro de personas infractoras en el que se inscribirán las personas públicas y privadas infractoras sobre las que haya recaído una resolución firme. El objetivo exclusivo de este registro es contar con información fehaciente a disposición de las administraciones públicas sobre las sanciones impuestas a los efectos de la valoración de la existencia de una posible reincidencia o de la imposición y seguimiento de sanciones accesorias como la prohibición de contratar o de obtener subvenciones. En esta misma línea se prevé dar publicidad a las sanciones impuestas por la comisión de dichas infracciones, así como la identidad de sus responsables. Por último, se contempla la prestación ambiental sustitutoria de las sanciones consistentes en la imposición de multas, que podrá consistir en acciones de procedimiento para restaurar la legalidad restauración, conservación o mejora que redunden en beneficio del medio ambiente, en las condiciones y términos que el órgano que imponga la sanción determine.

ISBN: 978-84-7777-743-4

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

La presente ley tiene por objeto establecer el marco normativo para la protección, conservación y mejora del medio ambiente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, determinando los derechos y deberes de las personas físicas y jurídicas, con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:

a) Proteger a sus ciudadanos y ciudadanas frente a las presiones y riesgos medioambientales.

b) Proteger el medio ambiente, prevenir su deterioro y restaurarlo donde haya sido dañado.

c) Gestionar eficientemente los recursos promoviendo una economía sostenible, circular e hipocarbónica.

d) Establecer medidas de reducción de gases de efecto invernadero ambiciosas para cumplir con el Acuerdo de París y otras disposiciones respecto a la lucha contra el cambio climático.

e) Impulsar la corresponsabilidad público-privada en la protección del medio ambiente.

f) Agilizar el funcionamiento de la Administración ambiental mediante la simplificación y unificación de los procedimientos administrativos, regulando las técnicas de intervención sobre las actividades con incidencia ambiental integrando las condiciones y requisitos que en la misma se establecen.

g) Establecer mecanismos eficaces de vigilancia, control e inspección de las actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación de esta ley.

h) Establecer mecanismos eficaces para garantizar el acceso a la información, la participación pública y el acceso a la justicia en materia medio ambiental.

i) Impulsar las medidas necesarias para coordinar el ejercicio de competencias por los diferentes órganos y administraciones públicas competentes en la ordenación de las actividades con incidencia en el medio ambiente

j) Mejorar la base de conocimientos e información sobre el medio ambiente.

k) Fomentar la educación ambiental en todos los niveles educativos, así como la concienciación ciudadana y del conjunto de actores sociales en relación con la protección y mejora del medio ambiente.

l) Garantizar un desarrollo ambientalmente sostenible, contribuyendo a la consecución de los objetivos para el desarrollo sostenible que se aprueben internacionalmente.

Artículo 2. Definiciones

1. A los efectos de la presente ley se entenderá por:

   a) Acuerdo medioambiental: acuerdo suscrito entre la Administración ambiental competente y una empresa, o los representantes de un sector, colectivo u organización determinada, según la cual ambas partes se vinculan voluntariamente para el cumplimiento de unos objetivos de protección ambiental.

   b) Autorización ambiental integrada: la resolución escrita del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco por la que se permite, a los efectos de la protección del medio ambiente y de la salud de las personas, explotar la totalidad o parte de una actividad o instalación de las contempladas en el anexo I.A, bajo determinadas condiciones destinadas a garantizar que la misma cumple el objeto y las disposiciones de esta ley y la normativa que le resulte de aplicación. Tal autorización podrá ser válida para una o más instalaciones o partes de instalaciones que tengan la misma ubicación de acuerdo con el ámbito de aplicación contemplado en la presente ley.

   c) Autorización ambiental única: la resolución escrita del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco por la que se permite, a los efectos de la protección del medio ambiente y de la salud de las personas, explotar la totalidad o parte de una actividad o instalación de las contempladas en el anexo I.B, bajo determinadas condiciones estimadas a garantizar que la misma cumple el objeto y las disposiciones de esta ley y la normativa que le resulte de aplicación. Tal autorización podrá ser válida para una o más instalaciones o partes de instalaciones que tengan la misma ubicación de acuerdo con el ámbito de aplicación contemplado en la presente ley.

   d) Actividad clasificada: cualquier actividad de titularidad pública o privada susceptible de originar daños al medio ambiente, a las personas o a sus bienes, generar riesgos de producir tales daños o causar molestias a las personas y que no estén sujetas a autorización ambiental integrada ni a autorización ambiental única.

   e) Actividad o instalación existente: cualquier actividad o instalación autorizada con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ley.

   f) Comunicación previa de actividad clasificada: documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento del órgano competente de la Administración local que las actividades o instalaciones contempladas en el anexo I.D se encuentran habilitadas para el inicio de la actividad.[2]

   g) Ecoinnovación: toda forma de actividad innovadora cuyo resultado u objetivo es una mejora significativa de la protección del medio ambiente. Incluye los nuevos procesos de fabricación, los nuevos productos o servicios y los nuevos métodos empresariales o de gestión cuya utilización o ejecución pueda prevenir o reducir sustancialmente los riesgos para el medio ambiente, la contaminación u otros impactos negativos del uso de recursos, a lo largo del ciclo de vida de las actividades a ellos vinculadas.

   h) Efecto significativo sobre el medio ambiente[3]: alteración desfavorable de magnitud apreciable de cualquiera de los aspectos de la calidad del medio ambiente, especialmente si es de carácter permanente o de larga duración. En caso de los espacios Red Natura 2000 se considerará que un efecto es de carácter significativo si puede empeorar los parámetros que definen el estado de conservación de los hábitats o

2 LvSU 206.1.d
3 LEA 5.1.b

ISBN: 978-84-7777-743-4

especies objeto de conservación en el lugar, o, en su caso, dificultar su restablecimiento.

i) Información ambiental: toda la información que en forma escrita, visual, sonora, electrónica o en cualquier otra forma material obre en poder de las administraciones públicas y de los demás entes pertenecientes al sector público o en el de otros sujetos en su nombre, tal y como se establece en las directivas europeas sobre los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente y su normativa de transposición, de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

j) Instalación: cualquier unidad técnica fija o móvil en donde se desarrolle una o más de las actividades enumeradas en el anexo I y en el anexo II de esta ley, así como cualesquiera otras actividades directamente relacionadas con aquellas que guarden relación de índole técnica con las actividades llevadas a cabo en dicho lugar y puedan tener repercusiones sobre las emisiones y la contaminación u otros efectos sobre el medio ambiente.

k) Licencia de actividad clasificada: resolución escrita del órgano competente de la Administración local por la que se permite el desarrollo de una actividad clasificada bajo determinadas condiciones destinadas a garantizar que la misma cumple el objeto y las disposiciones de esta ley y la normativa que le resulte de aplicación.

l) Medidas correctoras: medidas impuestas por el órgano con competencias ambientales en orden a disminuir la magnitud o la extensión de los efectos sobre el medio ambiente, de forma que estos dejen de ser significativos a medio o largo plazo.

m) Medidas protectoras: medidas impuestas por el órgano con competencias ambientales en orden a evitar efectos significativos sobre el medio ambiente.

n) Mejores técnicas disponibles: la fase más eficaz y avanzada de desarrollo de las actividades y de sus modalidades de explotación, que demuestren la capacidad práctica de determinadas técnicas para constituir la base de los valores límite de emisión y otras condiciones de la autorización destinadas a evitar o, cuando ello no sea practicable, reducir las emisiones y el impacto en el conjunto del medio ambiente y la salud de las personas.

A estos efectos se entenderá por:

n.1. «Técnicas»: la tecnología utilizada, junto con la forma en que la instalación esté diseñada, construida, mantenida, explotada y paralizada.

n.2. «Técnicas disponibles»: las técnicas desarrolladas a una escala que permita su aplicación en el contexto del sector industrial correspondiente, en condiciones económica y técnicamente viables, tomando en consideración los costes y los beneficios, tanto si las técnicas se utilizan o producen en la Unión Europea como si no, siempre que la persona titular pueda tener acceso a ellas en condiciones razonables.

n.3. «Mejores técnicas»: las técnicas más eficaces para alcanzar un alto nivel general de protección del medio ambiente en su conjunto.

o) Modificación sustancial: cualquier modificación realizada en una actividad o instalación autorizada que, en opinión del órgano competente para otorgar dicha autorización, licencia o recepción de su comunicación previa, y de acuerdo con los criterios establecidos en esta ley, pueda tener repercusiones significativas en el medio ambiente, la seguridad o la salud de las personas.

p) Modificación no sustancial: cualquier modificación de las características o del funcionamiento, o de la extensión de la actividad o instalación autorizada, que, sin tener la consideración de sustancial, pueda tener consecuencias en el medio ambiente, la seguridad o la salud de las personas.

q) Órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco[4]: viceconsejería competente en materia de medio ambiente de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco u órgano que la sustituya.

r) Personas interesadas: todas aquellas en quienes concurran cualesquiera de las circunstancias previstas en el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones Públicas, así como cualesquiera personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 23.1 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

s) Promotor o promotora[5]: cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que pretende implementar un plan, programa o proyecto.

t) Público en general: cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones y grupos constituidos con arreglo a la normativa que les sea de aplicación.

u) Titular: Cualquier persona física o jurídica que explote, total o parcialmente, la actividad o instalación.

v) Valores límite de emisión: la masa o la energía expresada en relación con determinados parámetros específicos, la concentración o el nivel de una emisión, cuyo valor no debe superarse dentro de uno o varios períodos determinados.

2. En el anexo II.G se recogen definiciones adicionales a efectos de la evaluación ambiental.

Artículo 3. Principios

1. La presente ley se fundamenta en los siguientes principios:

a) Cautela y acción preventiva, prevención de la contaminación en su origen y «quien contamina paga».

4 LEA 5.1.e
5 LEA 5.2.a 5.3.a

ISBN: 978-84-7777-743-4

b) El acceso a la información, la transparencia y la participación de la ciudadanía en el diseño y ejecución de las políticas públicas.

c) Utilización racional de los recursos naturales y uso eficiente de la energía.

d) Integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones.

e) Adaptación al progreso técnico de las instalaciones y actividades para la protección del medio ambiente.

f) Responsabilidad compartida entre los agentes públicos y privados.

g) Autosuficiencia y proximidad en la gestión de residuos.

2. Las medidas que se adopten para el cumplimiento de los objetivos de la presente ley se aplicarán de acuerdo con los principios de agilidad, simplificación procedimental y reducción de cargas administrativas.

3. Los principios de esta ley constituyen pautas de actuación de las administraciones públicas en la Comunidad Autónoma del País Vasco y criterios de interpretación de las correspondientes normas de protección del medio ambiente y de la salud de las personas.

Artículo 4. Utilidad pública e interés social

Las actividades encaminadas a la consecución de los fines de esta ley podrán ser declaradas de utilidad pública o interés social, a todos los efectos, y en particular a los expropiatorios respecto de los bienes o derechos que pudieran resultar afectados, de conformidad todo ello con lo que establece la legislación en la materia.

Artículo 5. Derechos de las personas

De acuerdo con lo previsto en la presente ley, todas las personas tienen derecho:

a) A disfrutar de un medio ambiente adecuado en igualdad de condiciones.

b) A participar, directamente o por medio de asociaciones, y en los términos que establezcan las correspondientes normas, en el diseño de las políticas y en las decisiones para la protección del medio ambiente.

c) A obtener información sobre el estado del medio ambiente y de los recursos naturales y a acceder a la justicia en materia de medio ambiente, de conformidad con la legislación básica.

d) A ejercer la acción pública para exigir a las administraciones públicas vascas el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la legislación ambiental.

e) A que los órganos de las administraciones públicas competentes actúen de acuerdo con los principios de una buena Administración, garantizando la transparencia, la eficiencia, la economía y la eficacia con el objetivo de satisfacer el interés general.

Artículo 6. Deberes de las personas

De acuerdo con lo previsto en la presente ley, todas las personas tienen el deber de:

a) Proteger, conservar y mejorar el medio ambiente.

b) Evitar o, en su caso, reducir la generación de residuos, las emisiones a la atmósfera, el ruido, las vibraciones, la contaminación pulvígena y lumínica, los olores y los vertidos a las aguas y al suelo.

c) Restaurar, en su caso, el medio ambiente alterado.

d) Contar con el título administrativo correspondiente para realizar cualquier actividad, dentro del ámbito de aplicación de la presente ley, que pueda incidir en el medio ambiente y la salud de las personas y cumplir las condiciones establecidas para su ejercicio.

TÍTULO SEGUNDO
COMPETENCIAS Y COORDINACIÓN DE LA POLÍTICA AMBIENTAL

[...]

TÍTULO TERCERO
INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN MATERIA AMBIENTAL

Artículo 13. Información ambiental

La Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco elaborará y publicará cada año un informe de coyuntura sobre el estado del medio ambiente y cada cuatro años un informe completo. Estos informes incluirán datos sobre la calidad del medio ambiente y las presiones que este sufra, incluida la artificialización del suelo, así como un sumario no técnico que sea comprensible para el público.

Artículo 14. Difusión de la información ambiental

1. El órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco deberá disponer de un sistema de información de acceso público permanentemente accesible que contenga, al menos, datos suficientes sobre:

a) El estado y calidad de las aguas, el aire, la gea, el suelo, la fauna, la flora, la geodiversidad y biodiversidad, los servicios de los ecosistemas, el paisaje, la Red Natura 2000 y los espacios naturales protegidos del territorio de la Comunidad Autónoma Vasca, incluidas sus interacciones recíprocas.

b) Los planes y programas de gestión ambiental y demás actuaciones públicas de protección ambiental o que hayan afectado o puedan afectar a los elementos y condiciones del medio ambiente.

c) Los objetivos y las normas de calidad sobre el medio ambiente.

d) Las autorizaciones ambientales integradas y las autorizaciones ambientales únicas emitidas.

e) Las declaraciones e informes ambientales emitidos por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre planes, programas y proyectos, así como los informes previstos en el artículo 13 de la presente ley.

f) La lista de autoridades públicas ambientales en cuyo poder obre la información ambiental.

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. Las autoridades públicas garantizarán el correcto ejercicio del derecho de acceso a la información ambiental que obre en su poder o en el de otros sujetos que la posean en su nombre y facilitarán su difusión y puesta a disposición del público de la manera más amplia, sistemática y tecnológicamente avanzada garantizando la igualdad de acceso, la accesibilidad universal y la reutilización de los datos públicos.

   La difusión de la información ambiental por parte de las autoridades públicas se realizará según lo establecido en la Directiva comunitaria 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de enero de 2003, relativa al acceso del público a la información medioambiental, y su normativa de transposición de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. Con este fin, entre otros, se crea Ingurunet, Sistema de Información Ambiental del País Vasco, dependiente del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que tendrá por objeto la integración de toda la información alfanumérica, gráfica o de cualquier otro tipo sobre el medio ambiente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, generada por todo tipo de entidades públicas o privadas productoras de información ambiental, para ser utilizada en la gestión, la investigación, la difusión pública, la educación ambiental y la toma de decisiones.

   Se deberá garantizar el acceso público a toda la información disponible en Ingurunet como sistema de información de referencia.

   Se dotará de la suficiente publicidad y debida comunicación para que sea conocido por la ciudadanía en general.

4. Al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco le corresponde la organización, gestión y evaluación del Sistema de Información Ambiental, así como aprobar las normas y criterios que normalicen dicha información y garanticen su uso compartido y su reutilización. Dichas actuaciones serán objeto de desarrollo reglamentario.

5. Para garantizar el flujo de la información ambiental disponible, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco fomentará políticas de colaboración con otras administraciones públicas, universidades, centros de investigación, empresas y organizaciones sociales, entre otros, con el fin de integrar y coordinar, en su caso, los sistemas de información existentes.

Artículo 15. Solicitud de información ambiental

1. Las solicitudes de información ambiental se tramitarán de conformidad y con las garantías establecidas en la Directiva comunitaria 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de enero de 2003, relativa al acceso del público a la información medioambiental y su normativa de transposición de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. Cuando una determinada y concreta información ambiental no haya sido difundida o no esté disponible para su acceso público, cualquier persona podrá solicitarla a la autoridad pública en cuyo poder obre la información.

3. La autoridad pública, en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud, o de dos meses en el caso de que la información solicitada tenga un gran volumen o complejidad, deberá facilitar la información solicitada o bien denegarla determinando los motivos.

4. Serán motivos de denegación de información los establecidos en la Directiva comunitaria 2003/4/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 28 de enero de 2003, relativa al acceso del público a la información medioambiental y su normativa de transposición de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco, que en todo caso deberán ser objeto de interpretación restrictiva.

   Dichos motivos de denegación se podrán aplicar en relación con las obligaciones de difusión contempladas en el artículo anterior.

5. Contra la resolución denegatoria de la información cabrá formular el recurso administrativo que proceda conforme a la ley.

Artículo 16. Participación ambiental

1. Las administraciones públicas y los demás entes pertenecientes al sector público promoverán y garantizarán el correcto ejercicio del derecho de participación, real y efectiva, en los procedimientos para la toma de decisiones sobre asuntos que incidan directa o indirectamente en el medio ambiente y cuya elaboración o aprobación les corresponda.

2. En particular, las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco promoverán y garantizarán la participación de las personas interesadas y del público en general en los procedimientos de intervención ambiental y en la elaboración, modificación, revisión y aprobación de planes, programas y disposiciones de carácter general relacionadas con el medio ambiente. Dicha participación se realizará tomando en consideración la perspectiva de género.

3. Las personas interesadas y el público en general podrán hacer uso de su derecho de participación en los citados procedimientos antes de que se adopte cualquier decisión, mediante la presentación de comentarios, observaciones o alegaciones.

Artículo 17. Acción pública

1. Será pública la acción para exigir ante las administraciones con competencias ambientales de la Comunidad Autónoma del País Vasco el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley así como en el resto de la legislación sectorial ambiental.

2. Cualquier persona podrá solicitar a las administraciones competentes la adopción de las medidas de restauración de la legalidad ambiental, de responsabilidad por daños ambientales, así como denunciar las actuaciones que se presuman infracciones según lo dispuesto en esta ley.

3. Se fomentarán y garantizarán los derechos y la protección de las personas denunciantes que informen sobre infracciones ambientales, tal y como establece el derecho de la Unión Europea.

4. Las administraciones con competencias ambientales de la Comunidad Autónoma del País Vasco reforzarán la coordinación con los órganos jurisdiccionales, en particular

ISBN: 978-84-7777-743-4

con la fiscalía de medio ambiente, a fin de garantizar la mayor eficacia y celeridad en caso de detectarse indicios de delito en el curso de las actuaciones en vía administrativa.

Artículo 18. Administración electrónica

La utilización de los servicios electrónicos en las actuaciones llevadas a cabo por las administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el marco de la presente ley será preceptiva, de conformidad a lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y se llevará a cabo con pleno sometimiento a los derechos de las personas en el uso de medios electrónicos en sus relaciones con las administraciones públicas.

TÍTULO CUARTO
ORDENACIÓN DE LAS ACTIVIDADES CON INCIDENCIA EN EL MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 19. Regímenes de intervención ambiental

1. Las actividades e instalaciones públicas y privadas relacionadas en el anexo I de esta ley quedan sometidas a los siguientes regímenes de intervención ambiental:
   a) Las actividades e instalaciones del anexo I.A, al régimen jurídico de autorización ambiental integrada.
   b) Las actividades e instalaciones del anexo I.B, al régimen jurídico de autorización ambiental única.
   c) Las actividades e instalaciones del anexo I.C, al régimen jurídico de licencia de actividad clasificada.
   d) Las instalaciones y actividades del anexo I.D, al régimen jurídico de comunicación previa de actividad clasificada.[6]
2. La determinación del sometimiento de las actividades e instalaciones a los diferentes regímenes de intervención ambiental regulados en esta ley se realiza con base en la mayor o menor afección de dichas actividades sobre el medio ambiente y la salud de las personas, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
   a) La dimensión y capacidad de producción de la instalación.
   b) El consumo de agua, energía y otros recursos.
   c) La cantidad, peso y tipología de los residuos generados.
   d) Las potenciales emisiones a la atmosfera y a las aguas.
   e) Las potenciales emisiones acústicas.
   f) El riesgo de accidente.
   g) El uso de sustancias peligrosas.
   h) La ocupación de suelo.
3. Los regímenes jurídicos de licencia de actividad clasificada y comunicación previa de actividad clasificada previstos en esta ley se aplicarán sin perjuicio de la realización de los trámites de autorización, comunicación, notificación o registro ante el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco u otras administraciones públicas que sean preceptivos de acuerdo con lo que a tal fin establezca la normativa sectorial aplicable.
4. Los ayuntamientos no podrán conceder licencias de obras para actividades sujetas a autorización ambiental integrada, autorización ambiental única o licencia de actividad clasificada en tanto no se haya concedido el correspondiente título habilitante.
5. Cuando una actividad o instalación incluida en alguno de los regímenes de intervención ambiental previstos en este artículo deba someterse a otro de dichos regímenes como consecuencia de una ampliación o modificación de la actividad, tal cambio se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento correspondiente establecido en esta ley, en tanto en cuanto se determine reglamentariamente un procedimiento específico al efecto.
6. Las actividades e instalaciones, o parte de las mismas, dedicadas a investigación, desarrollo y experimentación de nuevos productos y procesos no se someterán a los regímenes de intervención ambiental previstos en este artículo, sin perjuicio de que el órgano que fuera competente para su autorización, si estuvieran sometidos a la misma, establezca las medidas preventivas necesarias para proteger el medio ambiente y la salud de las personas, para lo cual, el promotor o la promotora deberá presentar una comunicación e información suficiente sobre las características y la estimación de la duración de la actividad proyectada al citado órgano.

Artículo 20. Plazos para el inicio de las actividades autorizadas

1. Los plazos para el inicio de las actividades a las que se les ha otorgado la autorización ambiental integrada y la autorización ambiental única serán de cinco y tres años, respectivamente.
2. El plazo para el inicio de las actividades a las que se les ha otorgado la licencia de actividad clasificada o han presentado comunicación previa de actividad clasificada será de un año.
3. Transcurridos dichos plazos sin haber dado inicio de forma efectiva a la actividad por causa imputable a la persona titular, el órgano competente resolverá la caducidad de su habilitación para desarrollar la actividad.
4. El transcurso de seis meses ininterrumpidos sin ejercer la actividad amparada en una licencia o comunicación de actividad clasificada conllevará la declaración de caducidad de esta, quedando sin efecto, previa concesión de un plazo de audiencia a su titular.
5. Los plazos señalados en los apartados anteriores serán susceptibles de prórroga por razones debidamente justificadas a solicitud de la persona interesada, formulada con anterioridad a la finalización de dichos plazos, sin que en ningún caso pueda exceder de la mitad de los mismos.

[6] LvSU 206.1.d

ISBN: 978-84-7777-743-4

6. No se entenderá incluido en el cómputo de los plazos el tiempo directamente derivado de una causa de estricta fuerza mayor.

Artículo 21. Finalidades

Los regímenes de intervención ambiental que se regulan en este título tienen como finalidades:

a) Prevenir o, cuando ello no sea posible, reducir y controlar la contaminación de la atmósfera, el agua y el suelo, al objeto de alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente en su conjunto y de la salud de las personas.

b) Preservar la diversidad del medio natural de las afecciones que pudieran derivarse de las actividades incluidas dentro del ámbito de aplicación de este título.

c) Velar por el uso sostenible de los recursos naturales y la correcta gestión de los residuos.

Artículo 22. Consultas previas

1. Con anterioridad al inicio de los procedimientos relativos a los regímenes de intervención ambiental, la persona física o jurídica promotora de la actividad podrá solicitar al órgano competente para su tramitación información sobre los requisitos administrativos y técnicos de dicho procedimiento. Dicha consulta deberá adjuntar una memoria resumen descriptiva en la que se detallen las características básicas de la actuación y el soporte gráfico del emplazamiento en el que se vaya a desarrollar.
2. El órgano competente deberá responder, con carácter informativo, a la petición recibida en el plazo máximo de tres meses y para ello podrá elevar consultas a las personas, instituciones y administraciones públicas previsiblemente afectadas por la actividad y sobre los contenidos específicos a incluir en la documentación que se presente junto con la solicitud o comunicación.

Artículo 23. Concurrencia de los regímenes de intervención ambiental con la evaluación de impacto ambiental

Cuando una actividad se encuentre a la vez sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada y a alguno de los regímenes de intervención ambiental previstos en esta ley, su tramitación deberá realizarse de acuerdo con las siguientes normas:

a) Cuando la competencia para emitir la declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental corresponda al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco y la actividad se encuentre sometida al régimen de autorización ambiental integrada o al de autorización ambiental única, los procedimientos administrativos correspondientes a ambos regímenes y el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria se integrarán. Asimismo, el contenido de la declaración de impacto ambiental o del informe de impacto ambiental, en su caso, formarán parte de la autorización ambiental integrada o de la autorización ambiental única, emitiéndose ambos pronunciamientos en el mismo acto administrativo.

b) Cuando la competencia para emitir la declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental corresponda al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco o de la Administración foral y la actividad se encuentre sometida al régimen de licencia de actividad clasificada, la declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental deberán emitirse con anterioridad a la concesión por el ayuntamiento correspondiente de la licencia de actividad. La declaración de impacto ambiental y el informe de impacto ambiental serán vinculantes para la autoridad local.

c) Cuando la competencia para emitir la declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental corresponda al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco o de la Administración foral y la actividad se encuentre sometida al régimen de comunicación previa de actividad clasificada, esta comunicación no podrá presentarse ante el ayuntamiento antes de la publicación de la correspondiente declaración de impacto ambiental o del informe de impacto ambiental. La declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental serán vinculantes para la autoridad local.

d) Cuando corresponda a la Administración general del Estado formular la declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental, en los términos previstos en la normativa básica de evaluación ambiental, no podrá otorgarse autorización, licencia de actividad clasificada o presentar comunicación previa de actividad clasificada sin que previamente se haya emitido dicha declaración o informe.

Artículo 24. Obligaciones de las administraciones públicas

Las administraciones públicas que actúen en los procedimientos de intervención ambiental regulados en el presento título estarán obligadas a:

a) Gestionar los regímenes jurídicos de intervención ambiental de acuerdo con el principio de información mutua, cooperación y colaboración entre administraciones públicas y de servicio a la ciudadanía.

b) Velar por el cumplimiento de las condiciones y requisitos que se establezcan en los instrumentos de intervención ambiental y en la normativa sectorial protectora del medio ambiente.

c) Aprobar las disposiciones e instrucciones técnicas que sean necesarias para facilitar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los regímenes de intervención ambiental.

d) Garantizar el acceso a la información ambiental relativa a las actividades objeto de la presente ley y su impacto sobre el medio ambiente y la salud de las personas.

e) Fomentar la participación de las personas interesadas y del público en general desde una fase temprana en los procedimientos de intervención previstos en la presente ley.

f) Impulsar el reconocimiento del Sistema Comunitario de Gestión y Auditoría Medioambiental (EMAS), el sistema de etiqueta ecológica de la Unión Europea y la ecoinnovación como medios para el cumplimiento de las obligaciones en materia de medio ambiente y la mejora continua del desempeño ambiental de las organizaciones.

g) Cualquier otra obligación que se establezca en esta ley y en la demás normativa aplicable.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 25. Obligaciones de las personas titulares de las actividades e instalaciones

Quienes sean titulares de las actividades e instalaciones que son objeto de regulación en este título están obligados a:

a) Disponer del correspondiente título de intervención en los casos en que este sea preceptivo y cumplir con las condiciones derivadas del mismo o del régimen jurídico de comunicación previa.[7]

b) Cumplir con las obligaciones de suministro de información que se deriven de la presente ley y de la normativa sectorial protectora del medio ambiente.

c) Poner en conocimiento de los órganos de las administraciones públicas competentes cualquier hecho derivado del funcionamiento normal o anormal de una actividad que pueda afectar significativamente al medio ambiente y a la salud de las personas.

d) En el supuesto de que se produzca un incumplimiento de las condiciones de su autorización o de la normativa de aplicación, la persona titular de la actividad o instalación deberá tomar sin demora las medidas correctoras necesarias y ponerlas en conocimiento de las administraciones ambientales competentes.

e) Informar de la transmisión de las habilitaciones legales ambientales para el desarrollo de actividades al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el caso de las actividades de los apartados A y B del anexo I, y de aquellas otras actividades e instalaciones sujetas a comunicación o declaración responsable ante el citado órgano ambiental por disposición de otra normativa ambiental de aplicación. Esta obligación corresponderá al autor o a la autora de la transmisión, sin perjuicio de que la nueva persona titular pueda comunicar dicha transmisión.

f) Informar de la transmisión de las habilitaciones legales ambientales para el desarrollo de actividades al ayuntamiento correspondiente en el caso de las actividades de los apartados A, B, C y D del anexo I. Esta obligación corresponderá al autor o a la autora de la transmisión, sin perjuicio de que la nueva persona titular pueda comunicar dicha transmisión.

g) Prestar la colaboración necesaria para la correcta realización de las actuaciones de inspección desarrolladas por las diferentes administraciones públicas.

h) Presentar la comunicación previa de inicio de funcionamiento o apertura de las actividades sujetas a autorización ambiental integrada, autorización ambiental única y aquellas otras actividades e instalaciones sujetas a comunicación o declaración responsable ante el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, tanto al citado órgano como al ayuntamiento donde se ubique la instalación.

i) Presentar la comunicación previa de inicio de funcionamiento o apertura de las actividades sujetas a licencia de actividad clasificada ante el ayuntamiento donde se ubique la instalación.

j) Cualquier otra obligación que se establezca en esta ley y en el resto de normativa aplicable.

7 LvSU 206.1.d

Artículo 26. Capacidad técnica y responsabilidad

1. Los proyectos y documentación técnica, incluidos los estudios y documentos ambientales previstos en la normativa sobre evaluación ambiental que formen parte de las solicitudes de inicio de los procedimientos previstos en este título, deberán ser realizados por personas que posean la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales.
2. Dicha documentación técnica tendrá la calidad necesaria para cumplir las exigencias de esta ley. Con esta finalidad deberá identificarse a la persona o personas autoras indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada. La persona o personas autoras de los citados documentos y el promotor o la promotora serán responsables solidarias de su contenido y de la fiabilidad de la información, excepto en lo que se refiere a los datos recibidos de la Administración de forma fehaciente.

Artículo 27. Confidencialidad

1. Las administraciones públicas que intervengan en los procedimientos de intervención ambiental deberán respetar la confidencialidad de las informaciones aportadas por el promotor o la promotora que, de conformidad con la normativa aplicable, tengan dicho carácter, teniendo en cuenta, en todo caso, la protección del interés público.
2. El promotor o la promotora deberá indicar qué parte de la información contenida en la documentación presentada considera que debería gozar de confidencialidad. La Administración competente decidirá sobre la información que, según la legislación vigente, esté exceptuada del secreto comercial o industrial y sobre la información amparada por la confidencialidad, ponderando el principio de información y participación pública real y efectiva en materia de medio ambiente con el derecho a la confidencialidad.
3. En el supuesto de que se deniegue total o parcialmente el carácter confidencial de la información indicada por el promotor o por la promotora se deberá emitir una resolución motivada con indicación de los recursos que correspondan.

Artículo 28. Transmisión de los títulos de intervención para el desarrollo de las actividades

1. Cuando se transmitan los títulos de intervención ambiental para el desarrollo de actividades o instalaciones sujetas a autorización, licencia o comunicación, será preceptivo ponerlo en conocimiento de la Administración competente otorgante del correspondiente título o receptora de la comunicación previa.
2. La nueva persona titular se subrogará en los derechos, obligaciones y responsabilidades del transmitente. No obstante, responderán solidariamente respecto de las obligaciones y responsabilidades en tanto no se realice la comunicación a la que se refiere el apartado anterior.

Artículo 29. Cese de la actividad y cierre de la instalación

1. El cese temporal o definitivo de las actividades o cierre de las instalaciones sujetas a esta ley, deberá ser comu-

ISBN: 978-84-7777-743-4

nicada a la Administración autorizante, detallando las medidas tomadas o que se prevea tomar y su secuencia temporal, al objeto de evitar cualquier riesgo de contaminación.

2. A los efectos de la presente ley, se considerará que una actividad ha cesado definitivamente cuando haya transcurrido el plazo de un año sin desarrollarse la misma y no medie comunicación fehaciente de la persona titular a la Administración autorizante en la que se expongan justificadamente los motivos de dicha situación.

Artículo 30. Modificación de las actividades e instalaciones

1. La persona titular de la actividad o instalación deberá comunicar al órgano competente para autorizarla, cualquier modificación que pueda tener consecuencias en el medio ambiente y que afecte a las características, a los procesos productivos, al funcionamiento o a la extensión de la actividad o instalación sometida a autorización, licencia o comunicación.
2. Cuando la persona titular de la actividad o instalación considere que la modificación no es sustancial deberá comunicarlo al órgano competente para otorgar la autorización, licencia o recibir la comunicación, indicando razonadamente por qué considera que se trata de una modificación no sustancial. A esta comunicación se acompañarán los documentos justificativos de las razones expuestas para tal consideración. Dicha modificación podrá llevarse a cabo siempre y cuando no se hubiese pronunciado en contra el citado órgano competente en el plazo de treinta días.

   En cualquier caso, se considerará la modificación como no sustancial cuando se reduzcan las emisiones o no se modifiquen, siempre y cuando dicha modificación no haya de ser sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria de acuerdo con la normativa sobre esta materia.
3. Cuando la modificación sea considerada sustancial por la persona titular o por la autoridad competente para autorizarla o para recibir la comunicación previa, esta no podrá llevarse a cabo hasta que no se produzca la modificación de su título autorizatorio por medio del procedimiento previsto en la presente ley, o se presente una nueva comunicación previa.
4. Se considerará que se produce una modificación sustancial cuando la modificación de la actividad o instalación represente una mayor y significativa incidencia sobre el medio ambiente, la seguridad y la salud de las personas y concurra cualquiera de criterios recogidos en el anexo I.E de la presente ley.

CAPÍTULO II
Autorizaciones ambientales

Artículo 31. Autorización ambiental integrada

1. Está sometida al régimen de autorización ambiental integrada la explotación de las actividades e instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades incluidas en el anexo I.A de la presente ley y que, en su caso, alcancen los umbrales de capacidad establecidos en el mismo. Esta autorización precederá, en todo caso, a la construcción, montaje o traslado de las instalaciones, y se adaptará a las modificaciones que se produzcan en las instalaciones.
2. Mediante la autorización ambiental integrada se integrarán en un solo acto y en un solo procedimiento administrativo previo emitido por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco las autorizaciones de producción y gestión de residuos, vertidos a colector, al dominio público hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre y emisiones a la atmósfera, fijándose los valores límite de emisión que correspondan con base en las mejores tecnologías disponibles.
3. La autorización ambiental integrada se otorgará sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban exigirse para la ocupación o utilización del dominio público, de conformidad con lo establecido en la normativa de aguas, de costas y demás normativa que resulte de aplicación.

Artículo 32. Autorización ambiental única

1. Está sometida al régimen jurídico de autorización ambiental única la explotación de actividades e instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades incluidas en el anexo I.B de la presente ley. Esta autorización precederá, en todo caso, a la construcción, montaje o traslado de las instalaciones, y se adaptará a las modificaciones que se produzcan en las instalaciones.
2. Mediante la autorización ambiental única se integrarán en un solo acto y en un solo procedimiento administrativo previo emitido por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las autorizaciones de producción y gestión de residuos, vertidos a colector, al dominio público hidráulico y al dominio público marítimo-terrestre, emisiones a la atmósfera, fijándose los valores límite de emisión que correspondan según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.
3. La autorización ambiental única se otorgará sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban exigirse para la ocupación o utilización del dominio público, de conformidad con lo establecido en la normativa de aguas, de costas y demás normativa que resulte de aplicación.

CAPÍTULO III
Disposiciones comunes a la autorización ambiental integrada y a la autorización ambiental única

Artículo 33. Informe de compatibilidad urbanística del ayuntamiento

1. Previa solicitud de la persona interesada, el ayuntamiento en cuyo territorio se ubique la instalación deberá emitir en el plazo de treinta días informe de compatibilidad urbanística del proyecto, actividad o instalación sometido a autorización ambiental. En caso de no hacerlo, dicho informe se suplirá con una copia de la solicitud del mismo.

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. En todo caso, si el informe urbanístico regulado en este artículo fuera negativo, con independencia del momento en que se haya emitido, pero siempre que se haya recibido por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco con anterioridad al otorgamiento de la autorización ambiental, dicho órgano dictará resolución motivada denegatoria poniendo fin al procedimiento y archivará las actuaciones.[8]

Artículo 34. Contenido de la solicitud

1. La solicitud de la autorización ambiental integrada y de la autorización ambiental única se presentarán ante el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco y contendrán:
   a) Proyecto técnico que incluya, al menos, los siguientes aspectos:
      1. Descripción detallada y alcance de la actividad y de las instalaciones, los procesos productivos y el tipo de producto.
      2. En su caso, documentación que la persona interesada presenta ante la Administración pública competente para el control de las actividades con repercusión en la seguridad, salud de las personas o el medio ambiente de conformidad con la normativa que resulte de aplicación.
      3. En su caso, estado ambiental del lugar en el que se ubicará la instalación, incluyendo el suelo y las aguas subterráneas y superficiales, y los posibles impactos que se prevean, incluidos aquellos que puedan originarse al cesar la explotación de la misma.
      4. Recursos naturales, materias primas y auxiliares, sustancias, agua y energía empleados o generados en la instalación.
      5. Fuentes generadoras de las emisiones de la instalación.
      6. Tipo y cantidad de las emisiones previsibles de la instalación al aire, a las aguas y al suelo, así como la determinación de sus efectos significativos sobre el medio ambiente, y, en su caso, tipo y cantidad de los residuos que se vayan a generar.
      7. Las medidas relativas a la aplicación del orden de prioridad que dispone la jerarquía de residuos de los residuos generados por la instalación.
      8. Medidas previstas para controlar las emisiones al medio ambiente.

         En el caso de instalaciones sometidas a autorización ambiental integrada el proyecto técnico incluirá, además:

         - La tecnología prevista y otras técnicas utilizadas para prevenir y evitar las emisiones procedentes de la instalación o, y si ello no fuera posible, para reducirlas, indicando cuáles de ellas se consideran mejores técnicas disponibles de acuerdo con las conclusiones relativas a las mejores tecnologías disponibles.
         - Un breve resumen de las principales alternativas a la tecnología, las técnicas y las medidas propuestas, estudiadas por la persona solicitante, si las hubiera.

   b) Informe urbanístico del ayuntamiento en cuyo territorio se ubique la instalación, acreditativo de la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico.
   c) En su caso, la documentación exigida por la legislación de aguas y de costas para la autorización de vertidos a las aguas continentales o desde tierra al mar.

      Cuando se trate de vertidos a las aguas continentales de cuencas gestionadas por la Administración general del Estado, esta documentación será inmediatamente remitida al organismo de cuenca por el órgano competente para otorgar la autorización ambiental integrada y única, a fin de que manifieste si es preciso requerir a la persona solicitante que subsane la falta o complete la documentación aportada.
   d) La determinación de los datos que, a juicio de la persona solicitante, gocen de confidencialidad de acuerdo con las disposiciones vigentes.
   e) Cualquier otra información y documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos establecidos en la legislación aplicable, incluida, en su caso, la referida a fianzas o seguros obligatorios que sean exigibles, entre otras, por la legislación de responsabilidad ambiental.
   f) El documento relativo a las obligaciones en materia de protección del suelo y las aguas subterráneas para prevenir su contaminación de conformidad con lo que se establece reglamentariamente.
2. A la solicitud de la autorización ambiental integrada y de la autorización ambiental única se acompañará un resumen no técnico de todas las indicaciones especificadas en el apartado anterior, para facilitar su comprensión a efectos del trámite de información pública.
3. En el caso de que la actividad o instalación esté sometida además a evaluación ambiental ordinaria o simplificada, la solicitud deberá contener un documento técnico en el que se integren los contenidos exigidos en los epígrafes a) y c) del apartado primero, junto con los contenidos propios del estudio de impacto ambiental o del documento ambiental, en su caso.

Artículo 35. Subsanación

Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos en el artículo anterior, se requerirá a la persona interesada para que en el plazo de quince días la subsane con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 36. Información pública

1. Una vez presentada la solicitud y comprobado que la documentación aportada está completa, el proyecto de instalación o actividad se someterá, previo anuncio en el

[8] STSJ PV 1541/2025 FJ7. Igual que el art. 12.1.a.12ª del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Boletín Oficial del País Vasco y en la sede electrónica del Gobierno Vasco, a un período de información pública de treinta días hábiles, al objeto de que puedan presentarse alegaciones. Para darle una mayor difusión, dicho anuncio será comunicado al ayuntamiento en cuyo territorio se ubique la actividad o instalación para su exposición, por parte de la entidad local, en su tablón de edictos.

2. El período de información pública será común para aquellos procedimientos que se integren en el procedimiento de autorización ambiental integrada y autorización ambiental única, y en su caso, para la evaluación de impacto ambiental y para los procedimientos de autorizaciones sustantivas que precise la instalación.
3. Se exceptuarán del trámite de información pública aquellos datos de la solicitud que gocen de confidencialidad de acuerdo con la legislación vigente y lo señalado en el artículo 27 de la presente ley.

Artículo 37. Informe municipal en actividades sujetas a autorización ambiental integrada y autorización ambiental única

1. El procedimiento de autorización ambiental integrada o el de autorización ambiental única sustituirá en todos sus trámites al procedimiento de licencia de actividad clasificada.
2. Simultáneamente al período de información pública y a solicitud del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, los municipios en cuyo término se pretenda desarrollar una actividad o instalación sometida a autorización ambiental integrada o a autorización ambiental única emitirán un informe preceptivo en el plazo de treinta días hábiles desde la recepción del expediente, sobre aquellas cuestiones propias de competencia municipal. De no emitirse el informe en plazo se proseguirán las actuaciones.
3. En el caso de que el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco recibiera alegaciones durante el período de información pública, estas serán trasladadas al ayuntamiento en el que se ubique la actividad o instalación para su consideración en su informe municipal, para lo cual dispondrá de un plazo ampliado de un mes adicional desde el momento de la recepción de dichas alegaciones por parte del órgano ambiental.

Artículo 38. Informe de los organismos competentes en materia de vertidos

1. En los supuestos en los que la actividad sometida a autorización ambiental integrada o autorización ambiental única precise autorización de vertido al dominio público hidráulico o al dominio público marítimo terrestre, el organismo competente deberá emitir un informe preceptivo y vinculante en el plazo máximo de cuatro meses, por el que se determinen las características del vertido y las medidas correctoras a adoptar.
2. En los supuestos en los que la actividad sometida a autorización ambiental integrada o autorización ambiental única precise autorización de vertido a colector, la persona titular del mismo deberá emitir un informe preceptivo y vinculante en el plazo máximo de tres meses, por el que se determinen las características del vertido y las medidas correctoras a adoptar.
3. Transcurridos los plazos previstos en los apartados anteriores sin que se hubiesen emitido los informes, se podrá otorgar la autorización, contemplando en la misma las características del vertido y las medidas correctoras requeridas, que se establecerán de conformidad con la legislación sectorial aplicable. No obstante, los informes recibidos fuera del plazo señalado y antes del otorgamiento de la autorización deberán ser tenidos en consideración por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
4. Si los informes regulados en este artículo considerasen que es inadmisible el vertido y, consecuentemente, impidiesen el otorgamiento de la autorización, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco dictará resolución motivada denegatoria.

Artículo 39. Otros informes

1. Simultáneamente al período de información pública, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco solicitará un informe sanitario de carácter preceptivo y vinculante, así como los informes técnicos que resulten necesarios según la naturaleza de la actividad a todos aquellos órganos que deban pronunciarse para que en el plazo de un mes a la vista de la solicitud presentada informen sobre las materias que sean de su competencia.
2. En el caso de que el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco recibiera alegaciones durante el período de información pública, estas serán trasladadas a aquellos órganos que deban pronunciarse para su consideración en su informe, para lo cual dispondrá de un plazo adicional de un mes.
3. De no emitirse tales informes en el plazo señalado se proseguirán las actuaciones, si bien los informes recibidos fuera de plazo pero antes de dictarse resolución por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco deberán ser tenidos en consideración por este.

Artículo 40. Propuesta de resolución y audiencia de la persona interesada

1. A la vista de la documentación presentada, del resultado del trámite de información pública y de los informes antes citados, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco elaborará una propuesta de resolución que someterá a un trámite de audiencia para la persona interesada por un plazo de quince días.
2. Cuando en el trámite de audiencia al que se refiere el apartado anterior se hubiesen realizado alegaciones, se dará traslado de las mismas, junto con la propuesta de resolución, a los órganos que hayan emitido los informes sobre los que se hayan formulado alegaciones, para que, en el plazo máximo de quince días, manifiesten, en su caso, lo que estimen oportuno.
3. Si antes del vencimiento del plazo las personas interesadas manifiestan su decisión de no realizar alegaciones ni aportar nuevos documentos o justificantes, se tendrá por cumplimentado el trámite.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 41. Resolución

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de autorización ambiental integrada o autorización ambiental única determinará las condiciones de funcionamiento de la instalación o del desarrollo del ejercicio de la actividad a los meros efectos ambientales, de acuerdo con lo establecido en el artículo siguiente.
2. La resolución motivada otorgando o denegando la autorización ambiental integrada se dictará en un plazo máximo de seis meses desde la presentación de la solicitud. La falta de resolución en plazo tendrá efectos desestimatorios.
3. La resolución motivada otorgando o denegando la autorización ambiental única se dictará en un plazo máximo de seis meses desde la presentación de la solicitud. La falta de resolución en plazo tendrá efectos desestimatorios.
4. La resolución motivada otorgando o denegando las autorizaciones se notificará a las personas interesadas, al ayuntamiento donde se ubique la instalación, a los distintos órganos que hubiesen emitido un informe y, en su caso, al órgano competente para otorgar las autorizaciones sustantivas. La autorización ambiental integrada se publicará íntegramente en el Boletín Oficial del País Vasco y en la sede electrónica del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco. La autorización ambiental única se publicará en la sede electrónica del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
5. La resolución motivada otorgando o denegando las autorizaciones incluirá, entre otros aspectos, información sobre las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, sobre la valoración de las mismas por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco y sobre el contenido de los informes emitidos en el procedimiento administrativo.

Artículo 42. Valores límite de emisión de las autorizaciones ambientales

1. La determinación de los valores límite de emisión en la autorización ambiental integrada se hará con base en las mejores tecnologías disponibles, y en particular se deberá tener en cuenta:
   a) La información suministrada en relación con las conclusiones relativas a las mejores técnicas disponibles, sin prescribir la utilización de una técnica o tecnología específica.
   b) Las características técnicas de las instalaciones en donde se desarrolle alguna de las actividades e instalaciones enumeradas en los anexos I.A, y I.B, su implantación geográfica y las condiciones locales del medio ambiente.
   c) La naturaleza de las emisiones y su potencial traslado de un medio a otro.
   d) Los planes aprobados, en su caso, para dar cumplimiento a compromisos establecidos en la normativa comunitaria o en tratados internacionales.
   e) La incidencia de las emisiones en la salud humana potencialmente afectada y en las condiciones generales de la sanidad animal y vegetal.
   f) Los valores límite de emisión fijados, en su caso, por la normativa en vigor en la fecha de la autorización.
2. En la determinación de los valores límite de emisión en la autorización ambiental única se tomarán en consideración, en su caso, las mejores tecnologías disponibles, de conformidad con lo expuesto en el apartado anterior.

Artículo 43. Contenido de la autorización ambiental integrada y de la autorización ambiental única

1. La autorización ambiental integrada tendrá el contenido mínimo siguiente:
   a) Los valores límite de emisión para las sustancias contaminantes y, en su caso, los parámetros o las medidas técnicas equivalentes que complementen o sustituyan a estos valores límite. Asimismo, deberán especificarse las mejores técnicas disponibles contenidas en las conclusiones relativas a las mejores técnicas disponibles que son utilizadas en la instalación para alcanzar los valores límite de emisión.
   b) Las prescripciones que garanticen, en su caso, la protección del suelo y de las aguas subterráneas.
   c) Los procedimientos y métodos que se vayan a emplear para la gestión de los residuos generados por la instalación, teniendo en cuenta la jerarquía de gestión de residuos.
   d) Las prescripciones que garanticen, en su caso, la minimización de la contaminación con efectos negativos intercomunitarios o transfronterizos a larga distancia o transfronteriza.
   e) Los sistemas y procedimientos para el tratamiento y control de todo tipo de emisiones y residuos, con especificación de la metodología de medición, su frecuencia y los procedimientos para evaluar las mediciones.
   f) Las medidas relativas a las condiciones de explotación en situaciones distintas a las normales que puedan afectar al medio ambiente, como los casos de puesta en marcha y parada, fugas, fallos de funcionamiento y paradas temporales.
   g) Cualquier medida o condición establecida por la legislación sectorial aplicable. En particular, para las instalaciones en las que se realicen una o más operaciones de tratamiento de residuos.
   h) Las condiciones en que debe llevarse a cabo el cierre de la instalación, incluyendo la descripción de la situación de partida del suelo y de las aguas subterráneas.
   i) La obligación de comunicar al órgano competente regularmente y, al menos, una vez al año:
      - Información basada en los resultados del control de las emisiones mencionado en la letra e) y otros datos solicitados que permitan al órgano competente verificar el cumplimiento de las condiciones de la autorización; y

ISBN: 978-84-7777-743-4

- Cuando se apliquen valores límite de emisión que superen los valores de emisión asociados a las mejores técnicas disponibles, un resumen de resultados del control de las emisiones que permita compararlos con los niveles de emisión asociados con las mejores técnicas disponibles.

j) Los requisitos adecuados para el mantenimiento y supervisión periódicos de las medidas adoptadas para evitar las emisiones al suelo y a las aguas subterráneas con arreglo a la letra b) y, en su caso, los requisitos adecuados para el control periódico del suelo y las aguas subterráneas por lo que respecta a sustancias peligrosas que previsiblemente puedan localizarse, teniendo en cuenta la posibilidad de contaminación del suelo y las aguas subterráneas en el emplazamiento de la instalación.

k) Las condiciones para evaluar el cumplimiento de los valores límite de emisión.

l) En caso de que la autorización sea válida para varias partes de una instalación explotada por diferentes personas titulares, las responsabilidades de cada uno de ellas.

2. La autorización ambiental única tendrá el contenido mínimo siguiente:

a) Los valores límite de emisión para las sustancias contaminantes y las prescripciones que garanticen, en su caso, la protección del suelo y de las aguas subterráneas.

b) Los procedimientos y métodos que se vayan a emplear para la gestión de los residuos generados por la instalación, teniendo en cuenta la jerarquía de gestión de residuos.

c) En su caso, las prescripciones que garanticen la minimización de la contaminación con efectos negativos intercomunitarios o transfronterizos a larga distancia o transfronteriza.

d) Los sistemas y procedimientos para el tratamiento y control de emisiones y residuos, con especificación de la metodología de medición, su frecuencia y los procedimientos para evaluar las mediciones.

e) Las medidas relativas a las condiciones de explotación en situaciones distintas a las normales que puedan afectar al medio ambiente, como los casos de puesta en marcha y parada, fugas, fallos de funcionamiento y paradas temporales.

f) Las condiciones en que debe llevarse a cabo el cierre de la instalación.

g) Cualquier medida o condición establecida por la legislación sectorial aplicable o, motivadamente, por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación ambiental de carácter sectorial, el otorgamiento de las autorizaciones ambientales previstas en la presente ley podrá supeditarse motivadamente por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco al depósito de una fianza, aval o seguro que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas o la reparación o minimización de los daños que pudieran ocasionarse por la actividad o instalación autorizada.

Las citadas garantías podrán minorarse por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco en el supuesto de que las actividades e instalaciones se encuentren inscritas en el Sistema Comunitario de Gestión y Auditorias Medioambientales (EMAS).

4. En el caso de que la instalación o actividad sujeta a autorización ambiental integrada o autorización ambiental única se encuentre sometida a evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada, dicha autorización contendrá, además, los aspectos propios de la declaración de impacto ambiental o del informe ambiental según lo previsto en la presente ley.

Artículo 44. Vigencia y revisión de las autorizaciones

1. La autorización ambiental integrada y la autorización ambiental única tienen una vigencia indefinida, sujeta a revisión periódica por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco de acuerdo con la cláusula de progreso de las autorizaciones ambientales cuando los avances en las mejores técnicas disponibles permitan una reducción significativa de las emisiones.

2. En todo caso, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco deberá realizar la revisión de la autorización ambiental integrada en un plazo máximo de cuatro años desde la publicación de las conclusiones de las mejores técnicas disponible que sean de aplicación a la instalación o actividad autorizada, con el fin, si fuera necesario, de adaptarlas y de garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la autorización. La revisión tendrá en cuenta todas las conclusiones relativas a los documentos de referencia de las mejores técnicas disponibles aplicables a la instalación, desde que la autorización fuera concedida, actualizada o revisada, y cualquier información obtenida a partir de los controles o inspecciones.

3. Cuando una instalación o actividad sujeta a autorización ambiental integrada o autorización ambiental única no esté cubierta por ninguna de las conclusiones relativas a las mejores técnicas disponibles, las condiciones de la autorización se revisarán y, en su caso, adaptarán conforme a la cláusula de progreso referida en el apartado primero de este artículo.

4. En cualquier caso, la autorización ambiental integrada y la autorización ambiental única serán revisadas de oficio cuando:

a) La contaminación producida por la instalación haga conveniente la revisión de los valores límite de emisión impuestos o la adopción de otros nuevos.

b) Resulte posible reducir significativamente las emisiones sin imponer costes excesivos a consecuencia de importantes cambios en las mejores técnicas disponibles.

c) Se produzca una variación importante en los valores límite de inmisión del medio receptor.

d) La seguridad de funcionamiento del proceso o actividad haga necesario emplear otras técnicas.

e) El organismo competente en materia de vertidos estime que existen circunstancias que justifiquen la revisión de la autorización ambiental concedida en lo

ISBN: 978-84-7777-743-4

relativo a la materia de su competencia. En este supuesto, el citado organismo requerirá motivadamente al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y este iniciará de oficio el procedimiento de revisión.

f) Así lo exija la legislación sectorial que resulte de aplicación a la actividad o instalación o sea necesario cumplir normas nuevas o revisadas de calidad ambiental.

5. La revisión de las autorizaciones ambientales no dará derecho a indemnización.

Artículo 45. Procedimiento de modificación sustancial de las autorizaciones ambientales integradas

El procedimiento para la modificación sustancial mencionada en el artículo 30 de la presente ley, en los supuestos de actividades sujetas a autorización ambiental integrada, será el previsto en la normativa básica que desarrolla la legislación de prevención y control integrados de la contaminación.

Artículo 46. Procedimiento de modificación sustancial de las autorizaciones ambientales únicas

1. El procedimiento de modificación sustancial de las autorizaciones ambientales únicas se iniciará con la presentación de una solicitud dirigida al órgano ambiental que contendrá, al menos, la siguiente documentación:
   a) Un proyecto básico que incluya, según corresponda:
      1. La parte o partes de la instalación afectada por la modificación.
      2. Los posibles impactos ambientales que se prevean con la modificación sustancial que se pretende, abarcando aquellos que puedan originarse al cesar la explotación de la misma.
      3. Medidas previstas para evitar, corregir o, en su caso, compensar los citados impactos ambientales.
   b) La documentación exigida por la normativa en materia de vertidos, en su caso.
   c) En el caso de que la modificación suponga la excavación de materiales, la documentación exigida por la normativa para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
   d) La determinación de los datos que, a juicio de la persona solicitante, gocen de confidencialidad de acuerdo con la normativa vigente.
   e) Cualquier otra información y documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos establecidos en la legislación aplicable, incluida, en su caso, la referida a fianzas o seguros obligatorios que sean exigibles.
   f) En el caso de que la actividad o instalación esté sometida además a evaluación ambiental ordinaria o simplificada, la solicitud deberá contener un documento técnico en el que se integren los contenidos exigidos en los epígrafes a) y b) de este apartado, junto con los contenidos propios del estudio de impacto ambiental o del documento ambiental, en su caso.
2. En la solicitud no se aportará el informe urbanístico del ayuntamiento, salvo que se varíen las circunstancias urbanísticas sobre las que se informó; tampoco se deberá presentar aquella otra documentación referida a hechos, situaciones y demás circunstancias y características técnicas de la instalación, del proceso productivo y del lugar del emplazamiento que ya hubiera sido aportada al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco con motivo de la solicitud de autorización original.
3. Una vez recibida la solicitud de modificación sustancial, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco requerirá, en su caso, a la persona titular para que subsane la falta o acompañe la documentación necesaria en el plazo máximo de quince días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistida de su petición.
4. Presentada la documentación completa, el órgano competente:
   a) La someterá a información pública por un plazo de veinte días.
   b) La remitirá, en caso de que se produzcan modificaciones en las características del vertido autorizado, al organismo competente en materia de vertidos para que elabore el informe mencionado en el artículo 38, en el plazo máximo de cuatro meses.
5. Simultáneamente al trámite de información pública, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco remitirá al ayuntamiento en cuyo territorio se ubique la instalación y al resto de órganos que deban informar sobre las materias de su competencia el expediente completo para que emitan los informes correspondientes.
6. Cuando en el trámite de información pública al que se refiere el apartado anterior se hubiesen realizado alegaciones, se dará traslado de las mismas a los órganos que hayan emitido los informes sobre los que se hayan formulado alegaciones, para que, en el plazo máximo de quince días, manifiesten, en su caso, lo que estimen oportuno.
7. A la vista de la documentación presentada, del resultado del trámite de información pública y de los informes antes citados, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco elaborará una propuesta de resolución que someterá a un trámite de audiencia para la persona interesada por un plazo de diez días.
8. Cuando en el trámite de audiencia al que se refiere el apartado anterior se hubiesen realizado alegaciones, se dará traslado de las mismas, junto con la propuesta de resolución, a los órganos que hayan emitido los informes sobre los que se hayan formulado alegaciones, para que, en el plazo máximo de diez días, manifiesten, en su caso, lo que estimen oportuno.
9. El órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco dictará la resolución que ponga fin al procedimiento en el plazo máximo de cuatro meses. Transcurrido dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud presentada.
10. Tras la resolución de la modificación sustancial, la parte o partes afectadas por la misma podrán iniciar su puesta en funcionamiento en los términos previstos en el artículo 48 de esta ley.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 47. Procedimiento de modificación no sustancial de las autorizaciones ambientales únicas

1. Recibida por parte del órgano ambiental del Comunidad Autónoma del País Vasco la comunicación y documentación justificativa del carácter no sustancial de una modificación en los términos del artículo 30 de la presente ley, se procederá a su valoración para confirmar dicho carácter no sustancial y, en caso afirmativo, se adaptará la autorización anteriormente concedida.
2. Dicha adaptación será notificada a la persona titular y será objeto de publicidad activa a través del sistema de información ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco dependiente del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
3. Transcurridos treinta días sin que medie pronunciamiento del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, la persona titular de la actividad o instalación podrá llevarla a cabo en los términos expuestos en su comunicación.

Artículo 48. Comunicación de inicio de funcionamiento o apertura

1. Con carácter previo al inicio de una actividad sometida a autorización ambiental integrada o autorización ambiental única será necesaria la presentación de una comunicación por parte de la persona titular de la autorización ante el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco y ante el ayuntamiento donde se ubica la instalación en la que acredite bajo su responsabilidad que la instalación se ajusta al proyecto aprobado y manifieste su compromiso para mantener el cumplimiento de las condiciones impuestas.
2. Dicha comunicación se realizará cuando las instalaciones se encuentren habilitadas para su inicio, debiendo contar, en su caso, con las licencias, autorizaciones, comunicaciones o inscripciones en registros sectoriales que procedan.
3. La comunicación deberá acompañarse de un certificado suscrito por una persona técnica competente, según el tipo de actividad objeto de autorización, que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto aprobado y que se ha cumplido el condicionado fijado en la autorización ambiental integrada o autorización ambiental única.
4. La presentación de la citada comunicación habilita a partir de ese momento para el ejercicio efectivo de la actividad, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección por parte de las administraciones públicas en sus respectivos ámbitos competenciales.
5. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se incorpore o acompañe a la comunicación o su no presentación determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que en su caso concurran.
6. La resolución administrativa que declare tales hechos podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto por un plazo máximo de un año.

CAPÍTULO IV
Licencia de actividad clasificada

Artículo 49. Licencia de actividad clasificada

1. Está sometida al régimen de licencia municipal de actividad clasificada la explotación de actividades e instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades incluidas en el anexo I.C de la presente ley. Esta licencia precederá, en todo caso, a la construcción, montaje o traslado de las instalaciones, y se adaptará a las modificaciones que se produzcan en dichas instalaciones.
2. La persona física o jurídica que pretenda la explotación, traslado o modificación sustancial de una actividad clasificada deberá solicitar previamente al ayuntamiento en cuyo término municipal pretenda ubicar dicha actividad la licencia de actividad clasificada con arreglo al procedimiento previsto en esta ley.
3. Como criterios interpretativos para determinar o no la sustancialidad de la modificación de una actividad clasificada se utilizarán los dispuestos en el artículo 30 de la presente ley.
4. Los ayuntamientos podrán desarrollar vía ordenanza procedimientos para la tramitación de las modificaciones sustanciales o no sustanciales de las licencias de actividad clasificada otorgadas.

Artículo 50. Solicitud de la licencia de actividad clasificada

1. La solicitud de licencia de actividad clasificada se presentará ante el ayuntamiento y deberá acompañarse de un proyecto suscrito por una persona técnica competente en el que se detallarán las características de la actividad, la descripción del medio sobre el que se emplace, su posible repercusión ambiental y las medidas protectoras y correctoras que se propongan utilizar, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.
2. El órgano competente del ayuntamiento comprobará la pertinencia de la documentación presentada y, si esta fuera insuficiente, se requerirá a la persona solicitante para que la complete en el plazo de diez días, con la indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.
3. En el supuesto de que el proyecto esté sujeto al trámite de evaluación de impacto ambiental, ya sea ordinaria o simplificada, deberá acompañarse del estudio de impacto ambiental o del documento ambiental, en su caso.

Artículo 51. Información pública y emisión de informes

1. Salvo que proceda la denegación expresa de la licencia por razones de competencia municipal, basadas en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales, el ayuntamiento someterá la solicitud a información pública mediante la publicación de un anuncio en el bo-

ISBN: 978-84-7777-743-4

letín oficial del territorio histórico correspondiente y en la sede electrónica de dicha institución.

2. El período de información pública será de un mes al objeto de que puedan presentarse alegaciones. Simultáneamente al período de información pública, el ayuntamiento solicitará un informe sanitario de carácter preceptivo y vinculante, así como los informes técnicos que resulten necesarios según la naturaleza de la actividad a todos aquellos órganos que en virtud de sus competencias deban pronunciarse para que en el plazo de quince días a la vista de la solicitud presentada emitan su informe.
3. En el caso de que se recibieran alegaciones durante el período de información pública, estas serán trasladadas a aquellos órganos que deban pronunciarse para su consideración en su informe, para lo cual se dispondrá de un plazo adicional de quince días.
4. De no emitirse tales informes en el plazo señalado se proseguirán las actuaciones, si bien los informes recibidos fuera de plazo, pero antes de dictarse resolución por parte del ayuntamiento deberán ser tenidos en consideración por este.

Artículo 52. Informe de imposición de medidas protectoras y correctoras

1. Los municipios de menos de 10.000 habitantes deberán solicitar informe de imposición de medidas protectoras y correctoras al órgano con competencias ambientales de la diputación foral correspondiente. Dicho informe, que tendrá carácter preceptivo y vinculante, incluirá las medidas protectoras y correctoras ambientales que sean exigibles al objeto de compatibilizar la actividad con el entorno.
2. Los municipios de 10.000 o más habitantes podrán solicitar el informe señalado en el apartado anterior al órgano con competencias ambientales de la diputación foral correspondiente. En caso de no solicitarse dicho informe, serán los propios municipios quienes fijen las medidas protectoras y correctoras ambientales de la actividad o instalación sujeta a licencia de actividad clasificada.
3. Una vez recibido el expediente completo, el órgano con competencias ambientales de la diputación foral correspondiente deberá emitir el citado informe en el plazo máximo de quince días desde su solicitud por parte del ayuntamiento.
4. En el caso de que la actividad o instalación esté sujeta a evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada no será necesario el citado informe, que será suplido por la declaración de impacto ambiental o informe de impacto ambiental que en su caso se dicte por el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco o de la diputación foral, según corresponda.

Artículo 53. Concesión de la licencia de actividad

1. A la vista de la documentación presentada, las alegaciones y los informes, el ayuntamiento deberá resolver y notificar el otorgamiento o la denegación de la licencia en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación de la solicitud.
2. Transcurrido el plazo de cuatro meses sin que se haya dictado y notificado la resolución, se entenderá desestimada la solicitud de licencia de actividad clasificada.
3. El otorgamiento de la licencia se notificará personalmente a las personas interesadas, a los distintos órganos que hubiesen emitido informe, se comunicará a quienes hubiesen presentado alegaciones durante el trámite de información pública y se hará público en la sede electrónica del ayuntamiento correspondiente.
4. Los ayuntamientos tendrán el deber de informar al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco y al órgano con competencias ambientales de la diputación foral correspondiente, en el supuesto de que haya emitido informe de imposición de medidas correctoras, de la concesión de licencias de actividad clasificada, de sus modificaciones sustanciales y del cese definitivo de la actividades e instalaciones previamente autorizadas.
5. Los ayuntamientos mantendrán un registro de las actividades e instalaciones sujetas a licencia de actividad clasificada que se desarrollen en su término municipal.
6. Corresponde al ayuntamiento otorgante la comprobación, vigilancia, inspección y sanción de las actividades sometidas a licencia de actividad clasificada. Para el ejercicio de estas funciones podrá recabar la asistencia técnica de la diputación foral correspondiente.

Artículo 54. Comunicación de inicio de actividad clasificada o apertura

1. El inicio de la actividad requerirá la presentación por parte de la persona titular de una comunicación ante el ayuntamiento en la que bajo su responsabilidad manifieste que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad clasificada y su compromiso para mantener el cumplimiento de las condiciones impuestas.[9]
2. Dicha comunicación se realizará cuando las instalaciones se encuentren habilitadas para su inicio, debiendo contar, en su caso, con las preceptivas licencias urbanísticas, comunicaciones o inscripción en los registros sectoriales que procedan.
3. La comunicación deberá acompañarse de un certificado suscrito por personal técnico competente, según el tipo de actividad objeto de licencia, que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto aprobado y que se ha cumplido el condicionado fijado en la licencia de actividad clasificada.
4. No obstante, los establecimientos públicos sujetos a la Ley 4/1995, de 10 de noviembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas[10], pueden iniciar su funcionamiento en las condiciones expresadas en el apartado anterior cuando el certificado técnico que acompañe a la comunicación previa acredite que ello no supone riesgo para la seguridad de personas y bienes o el medio ambiente, aun cuando no se acredite el cumplimiento

9 LvSU 206.1.d

10 La Ley 4/1995 se encuentra derogada por la Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espactáculos Públicos y Actividades recreativas.

ISBN: 978-84-7777-743-4

de alguno de los requisitos exigidos en la licencia del establecimiento.

5. En el supuesto contemplado en el apartado anterior, la persona titular del establecimiento debe acreditar el cumplimiento del resto de requisitos exigidos en la licencia, en un plazo de seis meses. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse acreditado el cumplimiento de tales requisitos, la licencia caducará.
6. La presentación de la comunicación previa habilita a partir de ese momento para el ejercicio efectivo de la actividad, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección por parte de las administraciones públicas en sus respectivos ámbitos competenciales.
7. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se incorpore o acompañe a la comunicación o su no presentación determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que en su caso concurran.
8. La resolución administrativa que declare tales hechos podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto por un plazo máximo de un año.
9. Los ayuntamientos mantendrán un registro de las actividades e instalaciones sujetas a comunicación previa de actividad clasificada que se desarrollen en su término municipal.

Artículo 55. Reconsideración de la licencia de actividad clasificada

1. La licencia de actividad clasificada podrá ser reconsiderada de oficio cuando:
   a) La contaminación producida por la actividad o instalación haga conveniente la revisión de los valores límite de emisión o la determinación de nuevos valores.
   b) Se produzca una variación importante en los valores límite de inmisión del medio receptor.
   c) Así lo exija la seguridad de la instalación o actividad, o la aplicación de nuevas normas.
2. La reconsideración de la licencia de actividad clasificada no dará derecho a indemnización.

CAPÍTULO V
Comunicación previa de actividad clasificada

Artículo 56. Comunicación previa de actividad clasificada

1. Quedan sometidos al régimen jurídico de comunicación previa de actividad clasificada la construcción, el montaje, la explotación y la modificación de las instalaciones, públicas o privadas, en las que se desarrollen las actividades que se relacionan en el anexo I.D de esta ley.[11]

[11] LvSU 206.1.d

2. Corresponde al ayuntamiento la comprobación, vigilancia, inspección y sanción de las actividades sometidas a comunicación previa de actividad clasificada. Para ejercer estas funciones podrán recabar la asistencia técnica de la diputación foral correspondiente.
3. Los ayuntamientos mantendrán un registro de las actividades e instalaciones sujetas a comunicación previa de actividad clasificada que se desarrollen en su término municipal.

Artículo 57. Presentación de la comunicación previa de actividad clasificada

1. La comunicación previa de actividad clasificada se presentará cuando las instalaciones se encuentren habilitadas para su inicio, debiendo contar, en su caso, con las preceptivas licencias urbanísticas, autorizaciones, comunicaciones o inscripción en los registros sectoriales que procedan.
2. Si la actividad pretendida no requiere ejecutar obras en los locales en los que se vaya a desarrollar, la eficacia de la comunicación estará supeditada a la compatibilidad urbanística de la actividad que pretenda llevarse a cabo en tales instalaciones.
3. Cuando la actividad sujeta a comunicación previa de actividad clasificada deba someterse a evaluación de impacto ambiental, dicha comunicación se presentará tras haberse dictado la correspondiente declaración o informe ambiental favorable.

Artículo 58. Contenido y efectos de la comunicación previa de actividad clasificada

1. La comunicación previa de actividad clasificada deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
   a) Proyecto o memoria en el que se describa la actividad, sus principales efectos o impactos ambientales en relación con el medio en que se ubica, especialmente en materia de emisiones, vertidos, residuos, suelos y contaminación acústica y las medidas implantadas para minimizar su posible impacto en el medio ambiente, las personas o sus bienes.
   b) Certificado suscrito por persona técnica competente, según el tipo de actividad objeto de la comunicación, que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto o memoria presentados y que se da cumplimiento a los requisitos de la normativa ambiental sectorial que les sean de aplicación.
   c) Copia, en su caso, de la declaración de impacto ambiental o informe de impacto ambiental favorable.
2. Una vez realizada la comunicación, podrá iniciarse el ejercicio de la actividad bajo la responsabilidad de las personas físicas o jurídicas titulares de la misma.
3. Las actividades o instalaciones sujetas a comunicación previa de actividad clasificada deberán cumplir los valores límite de emisión determinados en las prescripciones técnicas de la legislación ambiental que les sean de aplicación y, en su caso, las previstas en la declaración de impacto ambiental o en el informe de impacto ambiental.
4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se incor-

ISBN: 978-84-7777-743-4

pore o acompañe a la comunicación previa o su no presentación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que en su caso concurran.

5. La resolución administrativa que declare tales hechos podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto por un plazo máximo de un año.

Artículo 59. Modificación de la actividad

1. El traslado, la transmisión y cualquier modificación que afecte a las características, procesos productivos, al funcionamiento o la extensión de la instalación será objeto de comunicación al ayuntamiento, salvo que la modificación de la actividad conlleve el cambio en el régimen de intervención aplicable, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en esta ley para tal régimen.
2. Cuando la modificación sea considerada sustancial por la persona titular y no conlleve el cambio en el régimen de intervención aplicable deberá realizarse una nueva comunicación previa de actividad clasificada, según lo descrito en el artículo anterior.
3. Como criterios interpretativos para determinar la sustancialidad o no de la modificación se podrán utilizar los dispuestos en el artículo 30 de la presente ley.

TÍTULO QUINTO
EVALUACIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO I
Disposiciones comunes a la evaluación ambiental estratégica y a la evaluación de impacto ambiental

Artículo 60. Evaluación ambiental

1. Se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, con el fin de garantizar un elevado nivel de protección ambiental y de promover un desarrollo sostenible, mediante:
   a) La integración de los aspectos ambientales en la elaboración y en la adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos.
   b) El análisis y selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables.
   c) El establecimiento de medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente.
   d) El establecimiento de las medidas de vigilancia, seguimiento y sanción necesarias para cumplir con la finalidad de la evaluación ambiental.
2. Los planes, programas y proyectos deberán someterse al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental de forma previa a su aprobación, autorización o adopción definitiva por parte de la Administración pública competente.

   En el caso de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, la evaluación ambiental deberá realizarse de forma previa a que dicha declaración o comunicación surta efectos en el sentido de habilitar para la ejecución del proyecto.
3. La evaluación ambiental tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o adopción de los planes y programas y respecto del procedimiento de autorización o aprobación de los proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a comunicación previa o a declaración responsable.
4. Sin perjuicio del régimen que resulte de aplicación a las modificaciones, no deberán someterse a evaluación ambiental los proyectos que cuenten con alguna habilitación administrativa de carácter sustantivo vigente.

Artículo 61. Procedimientos de evaluación ambiental

1. El tipo de evaluación ambiental al que deben someterse los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, será adecuado al grado de probabilidad con que dichos planes, programas y proyectos puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En consecuencia, se establecen los siguientes procedimientos de evaluación ambiental:
   a) Evaluación ambiental estratégica ordinaria de planes y programas, y sus modificaciones y revisiones, que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
   b) Evaluación ambiental estratégica simplificada de los planes y programas, y sus modificaciones y revisiones, cuyo objeto es determinar si pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en cuyo caso deberán someterse a una evaluación estratégica ordinaria.
   c) Evaluación de impacto ambiental ordinaria de los proyectos, y sus modificaciones, que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
   d) Evaluación de impacto ambiental simplificada de los proyectos, y sus modificaciones, cuyo objeto es determinar si pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, en cuyo caso deben someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria.
2. Los planes, programas y proyectos que deben someterse a evaluación ambiental se detallan en el anexo II de la presente ley.

Artículo 62. Competencias[12]

1. Corresponde al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco la emisión de las declaraciones e informes con los que concluyen los procedimientos de evaluación ambiental, sin perjuicio de las competencias atribuidas a la Administración general del Estado por la normativa básica.

[12] LEA 11

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. No obstante, en aquellos casos en los que la competencia sustantiva para la aprobación definitiva o para la autorización del plan, programa o proyecto, o para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, resida en los órganos forales de los territorios históricos, la competencia reconocida al órgano ambiental en el apartado anterior queda atribuida a estos últimos, excepto cuando el plan, programa o proyecto supere o afecte al ámbito territorial de más de un territorio histórico, supuesto en el que se garantizará la participación en el procedimiento de los órganos forales.

   Así mismo, la competencia reconocida al órgano ambiental en el apartado anterior queda atribuida al ayuntamiento de población superior a 7.000 habitantes respecto de los planes y proyectos de actuación prioritaria que desarrollen o modifiquen puntualmente el planeamiento general que cuente con evaluación ambiental estratégica, siempre y cuando opte por asumir esta competencia, garantizando la adecuada separación entre el órgano ambiental y el sustantivo al objeto de que las funciones ambientales se desarrollen de manera objetiva y evitando los conflictos de intereses.[13]

3. Los órganos ambientales a los que se refieren los apartados anteriores ostentarán, respecto a los planes, programas y proyectos para los que les corresponda emitir las declaraciones e informes de evaluación ambiental, las competencias que esta ley prevé para la determinación previa del alcance de la evaluación y de la documentación, para la exención de dicho pronunciamiento y para prorrogar la vigencia de las declaraciones e informes ambientales.
4. Corresponde a los órganos que deban impulsar los procedimientos sustantivos para la adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos el impulso, asimismo, de los procedimientos de evaluación ambiental, ordinaria o simplificada, que corresponda aplicar de acuerdo con lo establecido en esta ley.
5. Cuando el ayuntamiento actúe como órgano ambiental y sustantivo, las posibles discrepancias serán dirimidas por la junta de gobierno local.[14]

Artículo 63. Nulidad de planes, programas y proyectos no evaluados[15]

1. Serán nulos de pleno derecho los actos de adopción, aprobación, autorización, declaración responsable o comunicación previa de los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, cuando, estando sometidos dichos planes, programas o proyectos a evaluación ambiental, dichos actos se hayan emitido sin haberse culminado el procedimiento de evaluación ambiental que les sea de aplicación, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, procedan.
2. En el caso de aquellos proyectos que se encuentren parcial o totalmente ejecutados sin haberse sometido al preceptivo procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el órgano sustantivo someterá dichos proyectos al procedimiento de evaluación pertinente en el momento en el que se ponga de manifiesto tal carencia, aplicándose las especificaciones técnicas propias de una evaluación a posteriori cuando sea necesario, sin perjuicio de las posibles sanciones en las que, en su caso, se pudiera incurrir de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 106.2.b) y 106.3.c) de esta ley.

Artículo 64. Capacidad técnica y responsabilidad

1. El promotor o la promotora garantizará que los documentos técnicos necesarios para las evaluaciones ambientales sean realizados por personas que posean la capacidad técnica suficiente, de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y que tengan la calidad y exhaustividad necesarias para cumplir las exigencias de esta ley y, en su caso, para ajustarse al alcance de la evaluación establecido por el órgano ambiental. Con esta finalidad deberá identificarse a la persona o personas autoras indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada. Además, deberá constar la fecha de conclusión del documento y la firma de la persona o personas autoras.
2. La persona o personas autoras de los citados documentos y el promotor o la promotora serán responsables solidarios de su contenido y de la fiabilidad de la información, excepto en lo que se refiere a los datos recibidos de la Administración de forma fehaciente.

Artículo 65. Confidencialidad[16]

Las previsiones del artículo 27 de la presente ley en materia de confidencialidad se aplicarán en los mismos términos en los procedimientos de evaluación ambiental.

Artículo 66. Planes, programas y proyectos excluidos de evaluación ambiental[17]

1. Los procedimientos de evaluación ambiental no serán de aplicación en los siguientes casos:
   a) Cuando los planes o programas tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.
   b) Cuando los planes y programas sean únicamente de tipo financiero o presupuestario.
2. La evaluación ambiental estratégica de los planes y programas no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos de los que aquellos sean marco.

Artículo 67. Proyectos que pueden ser excluidos de evaluación ambiental caso por caso [18]

1. En casos excepcionales, el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma del País Vasco podrá exceptuar, mediante acuerdo motivado, a alguno de los proyectos recogidos en el anexo II de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental regulado en esta ley. En tales casos, se examinará la conveniencia de

13 LEA 11.3. El párrafo 62.2.2º fue añadido por Lvmu25 4.1. LEA 3.2
14 El apartado 62.5 fue añadido por Lvmu25 4.2. LEA 12
15 LEA 10
16 LEA 15
17 LEA 8
18 LEA 8

ISBN: 978-84-7777-743-4

someter el proyecto eximido a otra forma de evaluación que cumpla los principios y objetivos de esta ley. El citado acuerdo será publicado en el Boletín Oficial del País Vasco y notificado a la Comisión Europea.

2. Adicionalmente, se pondrá a disposición del público la información relativa a la decisión de exclusión y los motivos que la hayan justificado, así como el examen sobre las formas alternativas de evaluación del proyecto excluido.
3. Las posibilidades de exclusión reguladas en este artículo no eximirán a los proyectos de la evaluación de las repercusiones de los mismos sobre los espacios Red Natura 2000, exigida en el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Artículo 68. Determinación del alcance de las evaluaciones ambientales ordinarias

1. El órgano ambiental determinará el alcance de la evaluación de los planes, programas y proyectos que deban someterse a un procedimiento ordinario, previa consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y, cuando sea necesario, detallará el contenido de los documentos ambientales que deban incorporarse al procedimiento, en los términos que se establezcan reglamentariamente. En dichos documentos deberá incluirse un análisis sobre el impacto de los planes, programas y proyectos en la mitigación y adaptación al cambio climático.
2. En los supuestos de evaluación de impacto ambiental de proyectos, la solicitud del documento de alcance tendrá carácter potestativo. El promotor o la promotora deberá ajustarse a su contenido en la correspondiente redacción del estudio de impacto ambiental si solicita la emisión de dicho documento.

   En los supuestos de evaluación ambiental de planes y programas, dicha solicitud será obligatoria, debiendo el promotor o la promotora y el órgano promotor ajustarse a su contenido en la correspondiente redacción del estudio ambiental estratégico.
3. El alcance de la evaluación y el contenido de la documentación que deba incorporarse a los expedientes de evaluación ambiental estratégica ordinaria serán adecuados y proporcionados al grado de detalle del plan o programa de que se trate. Serán coherentes con el tipo de efectos esperados y proporcionales a la magnitud de dichos efectos.
4. Cuando los planes y programas se estructuren en distintos ámbitos jerárquicos de decisión, el alcance de la evaluación ambiental en cada uno de ellos deberá determinarse teniendo en cuenta la fase de decisión en la que se encuentra el plan o programa, para evitar la duplicidad de actuaciones.
5. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud completa, para realizar las consultas previstas en el apartado primero del presente artículo y elaborar un documento de alcance del estudio ambiental estratégico o del estudio de impacto ambiental, en su caso. El plazo de respuesta a las consultas realizadas por el órgano ambiental será de un mes.

   El cómputo de los plazos previstos en este apartado podrá suspenderse en los supuestos contemplados en el artículo 22.1.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
6. La resolución que determine el alcance de la evaluación de los planes, programas y proyectos se publicará en la sede electrónica del órgano ambiental.
7. El documento de alcance perderá su vigencia si, transcurridos cuatro años contados desde la notificación del mismo al promotor o a la promotora, el estudio ambiental estratégico o el estudio de impacto ambiental, según corresponda, no se hubiera presentado para su tramitación ante el órgano sustantivo o ante el órgano promotor. En el caso de que el promotor o la promotora y el órgano promotor o, en su caso, el órgano sustantivo, coincidan en el mismo órgano de la Administración pública, el documento de alcance perderá su vigencia si, transcurrido el plazo citado de cuatro años, no se hubiera dado inicio al trámite de información pública.
8. Podrá eximirse del pronunciamiento previo del órgano ambiental en cuanto al alcance de la evaluación y de la documentación, en los términos que se establezcan reglamentariamente, en el caso de aquellos proyectos cuyos posibles efectos ambientales sean de carácter simple o bien conocidos, o bien cuando se hayan emitido instrucciones técnicas suficientes para la evaluación de determinados tipos de proyectos.

Artículo 69. Publicidad

Las resoluciones que ponen fin a los procedimientos de evaluación ambiental se publicarán en el boletín oficial correspondiente y en la sede electrónica del órgano ambiental.

Asimismo, se dará publicidad a los actos administrativos u otros tipos de decisiones adoptadas en relación con la aprobación definitiva o autorización de los planes, programas y proyectos sometidos a evaluación ambiental, en los términos que se desarrollarán reglamentariamente.

Artículo 70. Relaciones intercomunitarias y transfronterizas

1. En el supuesto de actuaciones sometidas a evaluación ambiental que, teniendo lugar en otra Comunidad Autónoma, pudieran tener efectos ambientales significativos en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, esta última solicitará de aquella Comunidad información sobre dicha actuación. Asimismo, en el supuesto de que una actividad desarrollada en la Comunidad Autónoma del País Vasco tenga efectos significativos sobre el medio ambiente de otra Comunidad Autónoma colindante, aquella procederá a facilitar información sobre dicha actuación.
2. En el supuesto de que la ejecución de las actuaciones contempladas en el anexo II de esta ley pudiera causar efectos transfronterizos significativos sobre el medio ambiente de otro Estado, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco facilitará a las autoridades competentes del territorio afectado el estudio ambiental estratégico o, en su caso, el estudio de impacto ambiental que a tal efecto se elabore para que formulen las ale-

ISBN: 978-84-7777-743-4

gaciones o consideraciones que estimen oportunas, y posteriormente se les enviará copia de la resolución o informe definitivo, todo ello a través del Ministerio de Asuntos Exteriores. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la normativa comunitaria y a lo regulado por las normas estatales.

Artículo 71. Registro de personas jurídicas interesadas en los procedimientos de evaluación ambiental

1. Se crea el Registro de Personas Interesadas en los Procedimientos de Evaluación Ambiental a los efectos de garantizar la participación efectiva en los citados procedimientos de las personas jurídicas sin ánimo de lucro que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 23.1 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente. El registro dependerá administrativamente del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
2. Las personas interesadas citadas en el apartado anterior deberán solicitar la inscripción en este registro, a efectos de posibilitar la consulta efectiva en los procedimientos de evaluación ambiental. Reglamentariamente se regulará la organización, funcionamiento y acceso al Registro de Personas Jurídicas Interesadas en los Procedimientos de Evaluación Ambiental.

CAPÍTULO II
Evaluación ambiental estratégica de planes y programas [19]

Artículo 72. Ámbito de la evaluación ambiental estratégica[20]

1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el anexo II.A que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.
3. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada los planes y programas, así como sus modificaciones y revisiones, enumerados en el anexo II.B que se adopten por una Administración pública y cuya elaboración venga exigida o amparada por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

Artículo 73. Información pública y consultas

El órgano promotor del plan o programa sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria asegurará la participación pública en el procedimiento, mediante los trámites de información pública y de consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, en los términos que se establezcan reglamentariamente y, en cualquier caso, por un plazo mínimo de cuarenta y cinco días.

19 LEA 6 17-32
20 LEA 6

Artículo 74. Naturaleza y contenido de la declaración ambiental estratégica

1. El procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria concluirá con una declaración ambiental estratégica emitida por el órgano ambiental de acuerdo con lo establecido en la presente ley. La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de un informe preceptivo y vinculante[21].
2. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud completa, para la formulación de la declaración ambiental estratégica. Dicho plazo podrá prorrogarse por dos meses más, por razones justificadas debidamente motivadas.
3. La declaración ambiental estratégica contendrá un resumen de los principales hitos del procedimiento, las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa que se apruebe o adopte y las directrices generales para la evaluación ambiental a la que deban someterse, en su caso, los planes jerárquicamente inferiores y los proyectos contemplados en los planes y programas sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.
4. La declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si tras su publicación no se ha procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo de dos años. No será preciso emitir una resolución expresa por el órgano ambiental declarando la pérdida de vigencia de la declaración ambiental estratégica.
5. En tales casos, el promotor o la promotora deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental del plan o programa, salvo que solicite la prórroga de la vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia de la declaración ambiental estratégica en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 75. Naturaleza y contenido del informe ambiental estratégico

1. El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada concluirá con un informe ambiental estratégico

21 La LEA establece el carácter *determinante*; véase la nota al pie al art. 25.2 LEA así como el procedimiento de resolución de discrepancias del art. 12 LEA. Por una parte, hay que tener en cuenta que la perspectiva ambiental es susceptible de diversas plasmaciones urbanísticas, lo que no se compadece con tal carácter *vinculante*, de ahí la sensata previsión del art. 91.2 LvSU, que atribuye a la Cotpv la competencia para determinar la integración de la Declaración Ambiental, aquí sí de forma vinculante; es por ello que la proclamación del carácter vinculante se mueve más en el plano de la retórica. Desde el punto de vista formal, podría entenderse que esta elevación desde 'determinante' a 'vinculante' podría tener amparo en el art. 149.1 22 CE, que autoriza a las CCAA a «*establecer medidas adicionales de protección*»; sin embargo, altera la arquitectura de la Evaluación Ambiental Estratégica y requiere que la Declaración se quede en los aspectos ambientales (valores a proteger, impactos inadmisibles, medidas correctoras...), porque la prevalencia de la legislación estatal no permitiría el establecimiento vinculante de soluciones urbanísticas unívocas.

ISBN: 978-84-7777-743-4

emitido por el órgano ambiental de acuerdo con lo establecido en la presente ley, tras consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. El informe ambiental estratégico tendrá la naturaleza de un informe preceptivo y vinculante[22].

2. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud completa, para realizar las consultas previstas en el apartado anterior y emitir el informe ambiental estratégico. El plazo de respuesta a las consultas realizadas por el órgano ambiental será de un mes.
3. El informe ambiental estratégico contendrá un resumen de los principales hitos del procedimiento y la determinación de si el plan o programa debe someterse o no a una evaluación ambiental estratégica ordinaria. Tal determinación deberá adoptarse ajustándose a los criterios recogidos en el anexo II.C.
4. Cuando el informe concluya determinando que el plan o programa no debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano ambiental establecerá en dicho informe los términos en los que deba adoptarse el plan o programa para garantizar que el plan o programa no pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
5. El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si tras su publicación no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo de cuatro años. No será preciso emitir una resolución expresa por el órgano ambiental declarando la pérdida de vigencia del informe ambiental estratégico.
6. En tales casos, el promotor o la promotora deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental del plan o programa, salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe ambiental estratégico en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 75 bis. Sincronización del procedimiento simplificado de la evaluación ambiental estratégica con la aprobación del planeamiento urbanístico.[23]

1. El promotor o promotora presentará ante el ayuntamiento una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento de aprobación inicial del plan y del documento ambiental estratégico.
2. La aprobación inicial del plan y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión del informe ambiental estratégico.
3. Aprobado inicialmente el plan, se consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas del artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, junto con la solicitud de informes sectoriales que requiera la tramitación urbanística, de forma que se pueda realizar una única solicitud para los dos procedimientos.
4. Las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud de informe. Las administraciones públicas vascas deberán emitir un único informe por órgano competente.
5. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.
6. Cuando el órgano ambiental competente para la evaluación ambiental estratégica del plan sea otra administración pública, una vez recabados los informes y alegaciones, el ayuntamiento trasladará el expediente completo al órgano ambiental que corresponda y solicitará la emisión del informe ambiental estratégico.
7. En el caso de actuaciones de carácter residencial, el órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de dos meses, contados desde la recepción de la solicitud completa, para la formulación del informe ambiental estratégico.

CAPÍTULO III
De la evaluación de impacto ambiental de proyectos [24]

Artículo 76. Ámbito de la evaluación de impacto ambiental [25]

1. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria los proyectos públicos o privados enumerados en el anexo II.D.
2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los proyectos públicos o privados enumerados en el anexo II.E.

Artículo 77. Información pública y consultas

El órgano sustantivo asegurará la participación pública en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria mediante los trámites de información pública y de consulta a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, en los términos que se establezcan reglamentariamente y, en cualquier caso, por un plazo mínimo de treinta días.

Artículo 78. Naturaleza y contenido de la declaración de impacto ambiental

1. El procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria concluirá con una declaración de impacto ambiental emitida por el órgano ambiental de acuerdo con lo establecido en la presente ley. La declaración de impacto ambiental tendrá la naturaleza de un informe preceptivo y vinculante.

22 Véase la nota al pie al art. 74.1 LvMA.
23 Artículo añadido por Lvmu25 4.3. LvSU 90.3 94.2, DPI 30.3 31-33 36.3
24 LEA 7 33-48
25 LEA 7

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud completa, para la formulación de la declaración de impacto ambiental. Dicho plazo podrá prorrogarse por dos meses más por razones justificadas y debidamente motivadas.
3. La declaración de impacto ambiental contendrá el resumen de los principales hitos del procedimiento y determinará si procede o no, a los efectos ambientales, la realización del proyecto y, en su caso, las condiciones en las que puede desarrollarse, incluyendo las medidas protectoras, correctoras y compensatorias y de seguimiento que deban adoptarse.
4. La declaración de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si tras su publicación no se hubiera comenzado la ejecución del proyecto en el plazo de cuatro años. No será preciso emitir una resolución expresa por el órgano ambiental declarando la pérdida de vigencia de la declaración de impacto ambiental.
5. En tales casos, el promotor o la promotora deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación de impacto ambiental del proyecto, salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia de la declaración de impacto ambiental en los términos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 79. Naturaleza y contenido del informe de impacto ambiental

1. El procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada concluirá con un informe de impacto ambiental emitido por el órgano ambiental de acuerdo con lo establecido en la presente ley, tras consultar a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. El informe de impacto ambiental tendrá la naturaleza de un informe preceptivo y vinculante.
2. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud completa, para realizar las consultas previstas en el apartado anterior y emitir el informe de impacto ambiental. El plazo de respuesta a las consultas realizadas por el órgano ambiental será de un mes.
3. El informe de impacto ambiental contendrá el resumen de los principales hitos del procedimiento y la determinación de si el proyecto debe someterse o no a una evaluación de impacto ambiental ordinaria. Tal determinación deberá adoptarse ajustándose a los criterios recogidos en el anexo II.F.
4. Cuando el informe concluya determinando que el proyecto no debe someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, el órgano ambiental establecerá en dicho informe los términos en los que el proyecto deba ser aprobado para garantizar que el proyecto no pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.
5. El informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si tras su publicación no se hubiera comenzado la ejecución del proyecto en el plazo de cuatro años. No será preciso emitir una resolución expresa por el órgano ambiental declarando la pérdida de vigencia del informe de impacto ambiental.
6. En tales casos, el promotor o la promotora deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación de impacto ambiental del proyecto, salvo que solicite la prórroga de su vigencia al órgano ambiental. En este supuesto, el órgano ambiental otorgará, en su caso, un nuevo plazo de vigencia del informe de impacto ambiental en los términos que se determinen reglamentariamente.

[…]

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Procedimientos en curso

Los procedimientos en curso a la entrada en vigor de la presente ley continuarán tramitándose conforme a la normativa vigente en el momento de su iniciación, salvo que el promotor o la promotora del expediente solicite de forma expresa la aplicación de los procedimientos contemplados en la presente ley, conservándose, a tal efecto, los actos y trámites ya realizados.

Disposición transitoria segunda. Instalaciones existentes.

1. Las personas titulares de las actividades o instalaciones que cuenten con autorizaciones ambientales integradas o licencias municipales de actividad clasificada o hayan presentado comunicaciones previas de actividad clasificada seguirán disfrutando de sus derechos conforme al contenido de sus títulos administrativos y lo que la propia ley establece, sin perjuicio de que hayan de adaptarse a esta a tenor de las resoluciones que recaigan en virtud de los procedimientos correspondientes y conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.
2. Las actividades o instalaciones existentes a la entrada en vigor de la presente ley que se encuentren incluidas en el Anexo I apartado B) deberán adaptarse al nuevo régimen jurídico de autorización ambiental única previsto en esta ley en el plazo de cinco años desde la entrada en vigor de la presente ley, de conformidad con los criterios y plazos dispuestos en esta disposición.
3. Dicha adaptación se realizará por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en esta ley en el supuesto de que la persona titular de la actividad o instalación remita una declaración responsable en la que se asegure que las condiciones con base en las cuales se emitieron sus títulos ambientales habilitantes se mantienen en términos análogos en la actualidad.
4. En los supuestos en los que las citadas actividades o instalaciones hayan llevado a cabo modificaciones no recogidas en sus títulos ambientales habilitantes, se deberá remitir una memoria descriptiva de las modificaciones realizadas con respecto a dichos títulos para su análisis y determinación, en su caso, por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre si procede o no la adaptación prevista en el apartado anterior

ISBN: 978-84-7777-743-4

sin tramitar el procedimiento de obtención de la autorización ambiental única. En caso de que el órgano ambiental así lo determine, dichas actividades e instalaciones deberán iniciar el procedimiento de obtención de dicha autorización que se regula en esta ley.

5. La adaptación prevista en los apartados anteriores se realizará conforme a los siguientes criterios y plazos:
   a) En el plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente ley se habrán adaptado a la misma las actividades e instalaciones sujetas a autorización de tratamiento de residuos peligrosos.
   b) En el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de la presente ley se habrán adaptado a la misma las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera sujetas a autorización que sean priorizadas por parte del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
   c) En el plazo de cuatro años a partir de la entrada en vigor de la presente ley se habrán adaptado a la misma las actividades de tratamiento de residuos no peligrosos.
   d) En el plazo de cinco años a partir de la entrada en vigor de la presente ley deberán estar adaptadas a la misma todas las actividades e instalaciones existentes.

   A la entrada en vigor de esta ley, y de conformidad con los plazos establecidos, las administraciones públicas o entes públicos que hayan tramitado y otorgado sus correspondientes títulos habilitantes en procedimientos sectoriales ambientales relativos a actividades e instalaciones que deban adaptarse al nuevo régimen jurídico de autorización ambiental única deberán trasladar copia de dichos expedientes al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

6. En aquellos casos en los que el titular de la actividad o instalación haya remitido al órgano ambiental la declaración responsable a la que alude el apartado 3 de esta disposición en los términos en ella establecidos, y dicho órgano no haya emitido la autorización ambiental única en el plazo de tres meses de la remisión, se entenderá que dicha autorización ha sido otorgada, de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Disposición transitoria tercera. Materiales para la reutilización.

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 84 en relación con el porcentaje de utilización de subproductos, materias primas secundarias, materiales reciclados o provenientes de procesos de preparación para la reutilización que deban utilizarse para la ejecución de contratos de obras, deberá alcanzar el 20 % en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley y el 40 % en el plazo de dos años, salvo que por motivos técnicos justificados estos porcentajes deban ser reducidos.

[…]

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificación del artículo 7. c) 6 de la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de relaciones entre las instituciones comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de sus territorios históricos

Se da una nueva redacción al artículo 7.c) 6 de la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de relaciones entre las instituciones comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de sus territorios históricos, que queda redactado de la siguiente forma:

«6. La imposición de medidas protectoras y correctoras en actividades sujetas al régimen de licencia de actividad clasificada en los municipios de menos de 10.000 habitantes, y en los municipios de 10.000 o más habitantes si así lo solicita el ayuntamiento correspondiente, siempre que no afecte a más de un territorio histórico o ente público extracomunitario, y sin perjuicio de las competencias atribuidas por la ley a los entes municipales».

[…]

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco

(Véanse los arts. 3 y ss. LvOT.)

[…]

Disposición final novena. Entrada en vigor

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

ANEXOS

Anexo I.A. Instalaciones sometidas a autorización ambiental integrada

1. Instalaciones de combustión
   1.1 Instalaciones de combustión con una potencia térmica nominal total igual o superior a 50 MW:
      a) Instalaciones de producción de energía eléctrica en régimen ordinario o en régimen especial en las que se produzca la combustión de combustibles fósiles, residuos o biomasa.
      b) Instalaciones de cogeneración, calderas, generadores de vapor o cualquier otro equipamiento o instalación de combustión existente en una industria, sea esta o no su actividad principal.
   1.2 Refinerías de petróleo y gas:
      a) Instalaciones para el refino de petróleo o de crudo de petróleo.
      b) Instalaciones para la producción de gas combustible distinto del gas natural y gases licuados del petróleo.
   1.3 Coquerías.

ISBN: 978-84-7777-743-4

1.4 Instalaciones de gasificación y licuefacción de:

a) Carbón;

b) Otros combustibles, cuando la instalación tenga una potencia térmica nominal igual o superior a 20 MW.

2. Producción y transformación de metales

2.1 Instalaciones de calcinación o sinterización de minerales metálicos, incluido el mineral sulfuroso.

2.2 Instalaciones para la producción de fundición o de aceros brutos (fusión primaria o secundaria), incluidas las correspondientes instalaciones de fundición continua de una capacidad de más de 2,5 toneladas por hora.

2.3 Instalaciones para la transformación de metales ferrosos:

a) Laminado en caliente con una capacidad superior a 20 toneladas de acero bruto por hora.

b) Forjado con martillos cuya energía de impacto sea superior a 50 kilojulios por martillo y cuando la potencia térmica utilizada sea superior a 20 MW.

c) Aplicación de capas de protección de metal fundido con una capacidad de tratamiento de más de 2 toneladas de acero bruto por hora.

2.4 Fundiciones de metales ferrosos con una capacidad de producción de más de 20 toneladas por día.

2.5 Instalaciones:

a) Para la producción de metales en bruto no ferrosos a partir de minerales, de concentrados o de materias primas secundarias mediante procedimientos metalúrgicos, químicos o electrolíticos.

b) Para la fusión de metales no ferrosos, inclusive la aleación, así como los productos de recuperación y otros procesos con una capacidad de fusión de más de 4 toneladas para el plomo y el cadmio o 20 toneladas para todos los demás metales, por día.

2.6 Instalaciones para el tratamiento de superficie de metales y materiales plásticos por procedimiento electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas o de las líneas completas destinadas al tratamiento empleadas sea superior a 30 m3.

3. Industrias minerales

3.1 Producción de cemento, cal y óxido de magnesio:

a) i) fabricación de cemento por molienda con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias;

ii) fabricación de clínker en hornos rotatorios con una capacidad de producción superior a 500 toneladas diarias, o en hornos de otro tipo con una capacidad de producción superior a 50 toneladas por día;

b) producción de cal en hornos con una capacidad de producción superior a 50 toneladas diarias;

c) producción de óxido de magnesio en hornos con una capacidad de producción superior a 50 toneladas diarias.

3.2 Sin contenido.

3.3 Instalaciones para la fabricación de vidrio incluida la fibra de vidrio, con una capacidad de fusión superior a 20 toneladas por día.

3.4 Instalaciones para la fundición de materiales minerales, incluida la fabricación de fibras minerales con una capacidad de fundición superior a 20 toneladas por día.

3.5 Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular tejas, ladrillos, refractarios, azulejos, gres cerámico o productos cerámicos ornamentales o de uso doméstico, con una capacidad de producción superior a 75 toneladas por día, o una capacidad de horneado de más de 4 m3 y más de 300 kg/m3 de densidad de carga por horno.

4. Industrias químicas

A efectos de la presente sección y de la descripción de las categorías de actividades incluidas en la misma, fabricación significa la fabricación a escala industrial, mediante transformación química o biológica, de los productos o grupos de productos mencionados del punto 4.1 al 4.6.

4.1 Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos orgánicos, en particular:

a) Hidrocarburos simples (lineales o cíclicos, saturados o insaturados, alifáticos o aromáticos).

b) Hidrocarburos oxigenados, tales como alcoholes, aldehídos, cetonas, ácidos orgánicos, ésteres y mezclas de ésteres acetatos, éteres, peróxidos, resinas epoxi.

c) Hidrocarburos sulfurados.

d) Hidrocarburos nitrogenados, en particular, aminas, amidas, compuestos nitrosos, nítricos o nitratos, nitrilos, cianatos e isocianatos.

e) Hidrocarburos fosforados.

f) Hidrocarburos halogenados.

g) Compuestos orgánicos metálicos.

h) Materias plásticas (polímeros, fibras sintéticas, fibras a base de celulosa).

i) Cauchos sintéticos.

j) Colorantes y pigmentos.

k) Tensioactivos y agentes de superficie.

4.2 Instalaciones químicas para la fabricación de productos químicos inorgánicos como:

a) Gases y, en particular, el amoniaco, el cloro o el cloruro de hidrógeno, el flúor o floruro de hidrógeno, los óxidos de carbono, los compuestos de azufre, los óxidos del nitrógeno, el hidrógeno, el dióxido de azufre, el dicloruro de carbonilo.

b) Ácidos y, en particular, el ácido crómico, el ácido fluorhídrico, el ácido fosfórico, el ácido nítrico, el ácido clorhídrico, el ácido sulfúrico, el ácido sulfúrico fumante, los ácidos sulfurados.

c) Bases y, en particular, el hidróxido de amonio, el hidróxido potásico, el hidróxido sódico.

ISBN: 978-84-7777-743-4

d) Sales como el cloruro de amonio, el clorato potásico, el carbonato potásico (potasa), el carbonato sódico (sosa), los perboratos, el nitrato argéntico.

e) No metales, óxidos metálicos u otros compuestos inorgánicos como el carburo de calcio, el silicio, el carburo de silicio.

4.3 Instalaciones químicas para la fabricación de fertilizantes a base de fósforo, de nitrógeno o de potasio (fertilizantes simples o compuestos).

4.4 Instalaciones químicas para la fabricación de productos fitosanitarios o de biocidas, sea o no esta su actividad principal, e independientemente de cualquiera que sea la materia prima de partida o el proceso seguido, cuando impliquen transformación química o biológica.

4.5 Instalaciones químicas que utilicen un procedimiento químico o biológico para la fabricación de medicamentos, incluidos los productos intermedios.

4.6 Instalaciones químicas para la fabricación de explosivos.

5. Gestión de residuos

5.1 Instalaciones para la valorización o eliminación de residuos peligrosos, con una capacidad de más de 10 toneladas por día que realicen una o más de las siguientes actividades:

a) Tratamiento biológico;

b) Tratamiento físico-químico;

c) Combinación o mezcla previas a las operaciones mencionadas en los apartados 5.1 y 5.2

d) Reenvasado previo a cualquiera de las operaciones mencionadas en los apartados 5.1 y 5.2;

e) Recuperación o regeneración de disolventes;

f) Reciclado o recuperación de materias inorgánicas que no sean metales o compuestos metálicos;

g) Regeneración de ácidos o de bases;

h) Valorización de componentes utilizados para reducir la contaminación;

i) Valorización de componentes procedentes de catalizadores;

j) Regeneración o reutilización de aceites;

k) Embalse superficial (por ejemplo, vertido de residuos líquidos o lodos en pozos, estanques o lagunas, etcétera).

5.2 Instalaciones para la valorización o eliminación de residuos en plantas de incineración o coincineración de residuos:

a) Para los residuos no peligrosos con una capacidad superior a tres toneladas por hora;

b) Para residuos peligrosos con una capacidad superior a 10 toneladas por día.

5.3 Instalaciones para la eliminación de los residuos no peligrosos con una capacidad de más de 50 toneladas por día, que incluyan una o más de las siguientes actividades, excluyendo las incluidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas:

a) Tratamiento biológico;

b) Tratamiento físico-químico;

c) Tratamiento previo a la incineración o coincineración;

d) Tratamiento de escorias y cenizas;

e) Tratamiento en trituradoras de residuos metálicos, incluyendo residuos eléctricos y electrónicos, vehículos al final de su vida útil y sus componentes.

5.4 Valorización, o una mezcla de valorización y eliminación, de residuos no peligrosos con una capacidad superior a 75 toneladas por día que incluyan una o más de las siguientes actividades, excluyendo las incluidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas:

a) Tratamiento biológico;

b) Tratamiento previo a la incineración o coincineración;

c) Tratamiento de escorias y cenizas;

d) Tratamiento en trituradoras de residuos metálicos, incluyendo residuos eléctricos y electrónicos, vehículos al final de su vida útil y sus componentes.

e) Cuando la única actividad de tratamiento de residuos que se lleve a cabo en la instalación sea la digestión anaeróbica, los umbrales de capacidad para esta actividad serán de 100 toneladas al día.

5.5 Vertederos de todo tipo de residuos que reciban más de 10 toneladas por día o que tengan una capacidad total de más de 25.000 toneladas, con exclusión de los vertederos de residuos inertes.

5.6 Almacenamiento temporal de los residuos peligrosos no incluidos en el apartado 5.5 en espera de la aplicación de alguno de los tratamientos mencionados en el apartado 5.1, 5.2 y 5.5, con una capacidad total superior a 50 toneladas, excluyendo el almacenamiento temporal, pendiente de recogida, en el sitio donde el residuo es generado.

5.7 Almacenamiento subterráneo de residuos peligrosos con una capacidad total superior a 50 toneladas.

6. Industria derivada de la madera

6.1 Instalaciones industriales destinadas a la fabricación de:

a) Pasta de papel, a partir de madera o de otras materias fibrosas;

b) Papel o cartón, con una capacidad de producción de más de 20 toneladas diarias.

6.2 Instalaciones de producción de celulosa con una capacidad de producción superior a 20 toneladas diarias.

6.3 Instalaciones industriales destinadas a la fabricación de uno o más de los siguientes tableros derivados de la madera, con una capacidad de producción superior a 600 m3 diarios: tableros de virutas de madera orientadas, tableros aglomerados, tableros de cartón comprimido o tableros de fibras,

7. Industria textil

ISBN: 978-84-7777-743-4

7.1 Instalaciones para el tratamiento previo (operaciones de lavado, blanqueo, mercerización) o para el tinte de fibras o productos textiles cuando la capacidad de tratamiento supere las 10 toneladas diarias.

8. Industria del cuero

8.1 Instalaciones para el curtido de cueros cuando la capacidad de tratamiento supere las 12 toneladas de productos acabados por día.

9. Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas

9.1 Instalaciones para:

a) Mataderos con una capacidad de producción de canales superior a 50 toneladas al día.

b) Tratamiento y transformación, diferente del mero envasado, de las siguientes materias primas, tratadas o no previamente, destinadas a la fabricación de productos alimenticios o piensos a partir de:

i) Materia prima animal (que no sea exclusivamente la leche) de una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas al día;

ii) Materia prima vegetal de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas por día o 600 toneladas por día en caso de que la instalación funcione durante un período no superior a 90 días consecutivos en un año cualquiera;

iii) solo materias primas animales y vegetales, tanto en productos combinados como por separado, con una capacidad de producción de productos acabados en toneladas por día superior a:

- 75 si «A» es igual o superior a 10, o
- [300 – (22,5 × A)] en cualquier otro caso, donde «A» es la porción de materia animal (en porcentaje del peso) de la capacidad de producción de productos acabados.

El envase no se incluirá en el peso final del producto.

La presente subsección no será de aplicación cuando la materia prima sea solo leche.

c) Tratamiento y transformación solamente de la leche, con una cantidad de leche recibida superior a 200 toneladas por día (valor medio anual).

9.2 Instalaciones para la eliminación o el aprovechamiento de carcasas o desechos de animales con una capacidad de tratamiento superior a 10 toneladas al día.

9.3 Instalaciones destinadas a la cría intensiva de aves de corral o de cerdos que dispongan de más de:

a) 40.000 plazas si se trata de gallinas ponedoras o del número equivalente en excreta de nitrógeno para otras orientaciones productivas de aves de corral.

b) 2.000 plazas para cerdos de cebo de más de 30 kg.

c) 750 plazas para cerdas reproductoras.

10. Consumo de disolventes orgánicos

10.1 Instalaciones para tratamiento de superficie de materiales, de objetos o productos con utilización de disolventes orgánicos, en particular para aprestarlos, estamparlos, revestirlos y desengrasarlos, impermeabilizarlos, pegarlos, enlacarlos, limpiarlos o impregnarlos, con una capacidad de consumo de disolventes orgánicos de más de 150 kg de disolvente por hora o más de 200 toneladas al año.

11. Industria del carbono

11.1 Instalaciones para fabricación de carbono sinterizado o electrografito por combustión o grafitación.

12. Industria de conservación de la madera

12.1 Conservación de la madera y de los productos derivados de la madera utilizando productos químicos, con una capacidad de producción superior a 75 m3 diarios. Se excluye el tratamiento para combatir las alteraciones cromógenas exclusivamente.

13. Tratamiento de aguas

13.1 Tratamiento independiente de aguas residuales, no contemplado en la legislación sobre aguas residuales urbanas, y vertidas por una instalación contemplada en el presente anexo.

14. Captura de CO2

14.1. Captura de flujos de CO2 procedentes de instalaciones incluidas en el presente anexo con fines de almacenamiento geológico con arreglo a la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de Almacenamiento geológico de dióxido de carbono.

Anexo I.B.
Actividades e instalaciones sometidas a autorización ambiental única

Siempre que se trate de actividades no incluidas en el apartado A de este anexo I, se someterán a autorización ambiental única, las siguientes actividades e instalaciones:

1. Actividades o instalaciones sujetas a autorización de tratamiento de residuos peligrosos.
2. Actividades o instalaciones sujetas a autorización de tratamiento de residuos no peligrosos.
3. Actividades o instalaciones sujetas a autorización como potencialmente contaminadoras de la atmósfera.
4. Actividades o instalaciones que generen gases de efecto invernadero y que de conformidad con la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, deberá contar con autorización de emisión.
5. Actividades o instalaciones que requieran autorización administrativa previa y expresa de la Agencia Vasca del Agua/URA por realizar vertidos industriales de clase 3 (*) directos o indirectos de aguas y de productos residuales, líquidos, sólidos o de cualquier naturaleza en las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico o marítimo- terrestre.
6. Actividades o instalaciones que requieran autorización administrativa previa y expresa del organismo de cuenca por realizar vertidos industriales de clase 3 (*) directos o

ISBN: 978-84-7777-743-4

indirectos de aguas y de productos residuales, líquidos, sólidos o de cualquier naturaleza en las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico.

7. Estaciones depuradoras de aguas residuales con una capacidad superior a los 100.000 habitantes-equivalentes.
8. Otras actividades que, a criterio del órgano ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco, puedan tener efectos análogos sobre el medio ambiente y la salud de las personas.

(*) Según anexo IV (Cálculo del coeficiente de mayoración o minoración del canon de control de vertidos) del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Anexo I.C.
Actividades e instalaciones sometidas a licencia de actividad clasificada

Siempre que se trate de actividades no incluidas en los apartados A y B de este anexo I, se someterán a licencia municipal de actividad clasificada las siguientes actividades e instalaciones:

1. Actividades extractivas.
2. Instalaciones nucleares y radiactivas.
3. Instalaciones productoras de energía eléctrica, incluyendo las instalaciones de captación y transformación de energía renovable en energía eléctrica, con una potencia instalada superior a 100 Kw.

   Quedan excluidas las instalaciones de energía fotovoltaica que se sitúen en terrenos urbanizados ya consolidados, o bien sobre edificios preexistentes.
4. Industrias en general.
5. Talleres que realicen tratamientos superficiales u operaciones de barnizado o pintado a pistola y similares.
6. Talleres y obradores varios (mantenimiento y reparación de vehículos a motor y similares, carpinterías, caldererías, montaje, mecanización, obradores de panadería, pastelería, catering...), cuando la potencia total instalada (potencia mecánica y eléctrica, excluida la correspondiente al alumbrado) sea igual o superior a 25 Kw y la superficie específicamente destinada a la producción supere los 300 m2.
7. Actividades o instalaciones de almacenamiento, comercio y exposición que dispongan de productos y materiales catalogados como tóxicos, peligrosos o inflamables en cantidad superior a 500 kg en instalaciones ubicadas en suelo urbano residencial, y 1.000 kg en el resto de suelos.
8. Estaciones de servicio y parque de suministro, instalación distribuidora o instalación análoga de combustibles líquidos o gaseosos.
9. Instalaciones de almacenamiento de combustibles líquidos o gaseosos ubicadas en cualquier tipo de suelo con una capacidad superior a 50.000 litros.
10. Rellenos de tierras y rocas con una capacidad superior a 500.000 m3 cuya ejecución se prolongue por un tiempo superior a un año, excepto aquellos vinculados a obras de infraestructura lineal.
11. Instalaciones de depuración de aguas residuales y de tratamiento de agua potable.
12. Piscifactorías.
13. Mataderos.
14. Los establecimientos destinados a salas de fiestas, discotecas, discotecas de juventud, disco- bares, karaokes, bares especiales, pubs o similares, así como las plazas de toros permanentes.
15. Otros establecimientos de espectáculos públicos o actividades recreativas, siempre y cuando, en todos los casos, cumplan alguno de los siguientes requisitos:
    - disponer de una capacidad o aforo igual o superior a 300 personas.
    - disponer de algún recinto catalogado de riesgo especial alto de acuerdo con la normativa técnica en vigor.
    - que se trate de edificios de valor cultural cuyas características arquitectónicas no permitan el pleno cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas con carácter general.
    - que se trate de establecimientos de régimen especial conforme a la normativa de espectáculos y actividades recreativas.
16. Centros de culto con una capacidad o aforo igual o superior a 300 personas.
17. Explotaciones ganaderas y corrales domésticos de más de 20 UGM (unidades de ganado mayor) o explotaciones equivalentes según las proporciones que se indican en el apartado a) del artículo 3 del Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, o norma que lo sustituya, y guarderías caninas (cría y adiestramiento) con una capacidad superior a 25 perros, siempre que todas ellas estén ubicadas en suelo no urbanizable o suelo urbano industrial.
18. Actividades ganaderas domésticas, entendiendo por tales las instalaciones de más de 4 UGM (unidades de ganado mayor), y todo tipo de guarderías caninas, siempre que todas ellas estén ubicadas en suelo urbano residencial.
19. Otras actividades que, de conformidad con lo dispuesto en esta ley, puedan tener efectos análogos sobre el medio ambiente y la salud.

Anexo I.D.
Actividades e instalaciones sometidas a comunicación previa de actividad clasificada

Siempre que se trate de actividades no incluidas en los apartados A, B y C de este anexo I, se someterán a comunicación previa de actividad clasificada las siguientes actividades e instalaciones:

1. Instalaciones productoras de energía eléctrica e instalaciones de captación y transformación de energía renovable en energía eléctrica con una potencia instalada superior a 50 Kw e inferior o igual a 100 Kw

ISBN: 978-84-7777-743-4

Quedan excluidas las instalaciones de energía fotovoltaica que se sitúen en terrenos urbanizados ya consolidados, o bien sobre edificios preexistentes.

2. Talleres y obradores varios (mantenimiento y reparación de vehículos a motor y similares, carpinterías, calderererías, montaje, mecanización, obradores de panadería, pastelería, catering...), salvo los incluidos en los puntos 5 y 6 del anexo I.C.
3. Actividades o instalaciones de almacenamiento, comercio y exposición de productos y materiales no incluidas en el punto 7 del anexo anterior.
4. Instalaciones de almacenamiento de combustibles líquidos o gaseosos que no superen los 50.000 litros de capacidad, exceptuadas aquellas que forman parte de una estación de servicio, parque de suministro, instalación distribuidora o instalación análoga.
5. Guarderías de vehículos cuya superficie construida supere los 100 m2.
6. Actividades de servicios tales como guarderías infantiles, centros de enseñanza, centros sanitarios y de atención farmacéutica, clínicas veterinarias, comisarías y centros de seguridad, oficinas, peluquerías, salas de masaje y funerarias.
7. Hoteles, pensiones, albergues, casas de agroturismo, residencias comunitarias, residencias de personas mayores y establecimientos similares.
8. Establecimientos de espectáculos públicos o actividades recreativas que no se encuentren sujetos a licencia de actividad clasificada.
9. Centros de culto que no se encuentren sujetos a licencia de actividad clasificada.
10. Pequeñas explotaciones ganaderas y corrales domésticos no incluidos en el anexo en el que se prevén las instalaciones y actividades sujetas a licencia municipal de actividad clasificada.
11. Centros de transformación.
12. Servicios de tratamiento y comunicación de la información (centros de cálculo, bancos de datos, repetidores de radio y televisión, repetidores vía satélite, antenas y estaciones base de telefonía móvil, centros de tratamiento electrónico o informático de la información, estaciones radiotelefónicas y radiotelegráficas, emisoras de radio y televisión y centrales de control de alarmas) y similares.
13. Instalaciones complementarias:
    - 13.1 Salas de calderas.
    - 13.2 Instalaciones de aire acondicionado.
    - 13.3 Instalaciones de cámaras frigoríficas.
    - 13.4 Instalaciones de radiodiagnóstico médico, entendiendo por tales los equipos e instalaciones de rayos X con fines de diagnóstico médico, de acuerdo con la reglamentación que resulte de aplicación.
14. Cementerios y tanatorios sin crematorio.
15. Rellenos de tierras y rocas con una capacidad de hasta 500.000 m3 cuya ejecución se prolongue por un tiempo inferior a un año, excepto aquellos vinculados a obras de infraestructura lineal.
16. Otras actividades que puedan tener efectos análogos sobre la salud y el medio ambiente.

Anexo I.E. Criterios para la consideración de una modificación de una actividad o instalación como sustancial

1. Cualquier ampliación o modificación que alcance, por sí sola, los umbrales de capacidad establecidos, cuando estos existan, en el anexo I.A, o si ha de ser sometida al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria de acuerdo con la normativa sobre esta materia.
2. Un incremento de más del 50 % de la capacidad de producción de la instalación en unidades de producto.
3. Un incremento superior al 50 % de las cantidades autorizadas en el consumo de agua, materias primas o energía.
4. Un incremento superior al 25 % de la emisión másica de cualquiera de los contaminantes atmosféricos que figuren en la autorización o del total de las emisiones atmosféricas producidas en cada uno de los focos emisores, así como la introducción de nuevos contaminantes en cantidades significativas.
5. Un incremento de la emisión másica o de la concentración de vertidos, al dominio público hidráulico, de cualquiera de los contaminantes o del caudal de vertido que figure en la autorización, así como la introducción de nuevos contaminantes en cantidades significativas.
6. Un incremento de la emisión másica superior al 25 % o del 25 % de la concentración de vertidos de cualquiera de las sustancias prioritarias de acuerdo con la normativa de aguas o del 25 % del caudal de vertido que figure en la autorización, así como la introducción de nuevas sustancias prioritarias de acuerdo con la normativa de aguas, cuando su destino no es el dominio público hidráulico.
7. La incorporación al proceso de sustancias o preparados peligrosos no previstos en la autorización original, o el incremento de los mismos, que obliguen a elaborar el informe de seguridad o los planes de emergencia regulados en el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como el incremento de aquellos en cualquier cantidad para su uso habitual y continuado en el proceso productivo, cuando estén sujetos a convenios o acuerdos internacionales para su disminución o eliminación.
8. Un incremento en la generación de residuos peligrosos de más de 10 toneladas al año siempre que se produzca una modificación estructural del proceso y un incremento de más del 25 % del total de residuos peligrosos generados calculados sobre la cantidad máxima de producción de residuos peligrosos autorizada.
9. Un incremento en la generación de residuos no peligrosos de más de 50 toneladas al año, siempre que represente más del 50 % de residuos no peligrosos, incluidos los residuos inertes, calculados sobre la cantidad máxima de producción de residuos autorizada.

ISBN: 978-84-7777-743-4

10. El cambio en el funcionamiento de una instalación de incineración o coincineración de residuos dedicada únicamente al tratamiento de residuos no peligrosos que la transforme en una instalación que conlleve la incineración o coincineración de residuos peligrosos.
11. Una modificación en el punto de vertido que implique un cambio en la masa de agua superficial o subterránea a la que fue autorizado.

Anexo II.A.
Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria[26]

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes planes y programas y sus revisiones que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:

1. Directrices de ordenación del territorio.
2. Planes territoriales parciales.
3. Planes territoriales sectoriales.
4. Planes generales de ordenación urbana.
5. Otros planes y programas cuando sean el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o al uso del suelo.
6. Otros planes y programas cuando, de forma directa o indirecta, solos o en combinación con otros planes, programas o proyectos, puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios protegidos o que gocen de un régimen de protección de conformidad con la normativa de conservación del patrimonio natural. No será necesaria la evaluación ambiental de los planes y programas que únicamente establezcan disposiciones para la gestión del lugar, salvo que se encuentren en alguno de los demás supuestos de este anexo II.A.
7. Otros planes y programas recogidos en el anexo II.B, cuando así lo decida el órgano ambiental tras haber sustanciado un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, o bien a solicitud del promotor o de la promotora.
8. Las revisiones y modificaciones de cualquier plan o programa, cuando constituyan el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a alguna de las materias recogidas en el apartado 5 de este anexo, o bien, cuando puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios recogidos en el apartado 6 de este anexo, en los términos especificados en dicho apartado.

Anexo II.B.
Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada [27]

Serán objeto de una evaluación ambiental simplificada, al objeto de determinar si pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes planes y programas que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración o aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno:

1. Los planes y programas del anexo II.A que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
2. Las modificaciones de los planes y programas del anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del anexo II.G.
3. Los planes y programas que, estableciendo el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos de los apartados 6 y 7 del anexo II.A[28].
4. Siempre y cuando se cumpla alguno de los supuestos de los apartados anteriores de este anexo, las modificaciones puntuales, los planes de sectorización y el planeamiento de desarrollo de uso global residencial de un plan general de ordenación urbana con evaluación ambiental aprobada, sin perjuicio de lo que disponga finalmente el informe ambiental estratégico[29].[30]

Anexo II.C.
Criterios para determinar cuándo un plan o programa sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria [31]

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:
   a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
   b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
   c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
   d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.

26 LEA 6.1. La Lvmu25 4.4 suprimió la mención a los Planes de Sectorización (apartado 5, renumerndo los siguientes apartados.

27 LEA 6.2

28 Se refiere a los actuales apartados 5 y 6, renumerados por Lvmu25 4.4

29 LvMA 75.4

30 Apartado añadido por Lvmu25 4.5. DPI 30.3 31-33 36.3

31 LEA Anx.V

ISBN: 978-84-7777-743-4

e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:
   a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
   b) El carácter acumulativo de los efectos.
   c) El carácter transfronterizo de los efectos.
   d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
   e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
   f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
      1. Las características naturales especiales.
      2. Los efectos en el patrimonio cultural.
      3. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
      4. La explotación intensiva del suelo.
      5. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Anexo II.D.
Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria [32]

Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

1. Los proyectos que se encuentren en alguno de los supuestos recogidos en los grupos que forman parte de este anexo II.D, así como los proyectos que, encontrándose fraccionados, alcancen los umbrales recogidos en dichos apartados mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados individualmente.
2. Los proyectos que se ajusten a las especificaciones recogidas en los grupos de este anexo II.D cuando sirvan exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y cuya utilización esté prevista para un plazo igual o superior a dos años.
3. Cualquier modificación de un proyecto, ya autorizado, aprobado, ejecutado o en proceso de ejecución cuando, por sí sola o por acumulación con otras modificaciones del mismo proyecto, alcance los umbrales recogidos en alguno de los grupos de este anexo II.D.
4. Otros proyectos recogidos en el anexo II.E, cuando así lo decida el órgano ambiental tras haber sustanciado un procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada, o bien a solicitud del promotor o de la promotora.

[32] LEA 7.1 Anx.I, que ha sido modificado con posteriidad a la LvMA.

Grupo D1. Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería

1.a. Proyectos para destinar áreas naturales o seminaturales a la explotación agrícola o aprovechamiento forestal maderero que impliquen la ocupación de una superficie igual o superior a 25 hectáreas.

1.b. Proyectos de transformación de áreas agrícolas o forestales, naturales o no, en explotaciones agrícolas de regadío que impliquen la ocupación de una superficie igual o superior a 50 hectáreas.

1.c. Instalaciones para la acuicultura intensiva que tengan una capacidad de producción igual o superior a 500 toneladas al año.

1.d. Instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas que igualen o superen la capacidad equivalente a 250 UGM, de acuerdo con la tabla de equivalencias recogida en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas o que tengan las siguientes capacidades:

- 40.000 plazas para aves de corral
- 300 emplazamientos para cerdas de cría
- 300 plazas para ganado vacuno de leche en régimen intensivo o semintensivo.

1.e. Proyectos de liberación intencional en el medio ambiente de organismos genéticamente modificados, de conformidad con la Directiva 90/220/CEE.

Grupo D2. Industria extractiva

En todos los apartados de este grupo se incluyen las instalaciones y estructuras necesarias para la extracción, tratamiento, almacenamiento, aprovechamiento y transporte del mineral, así como acopios de estériles, balsas, líneas eléctricas, abastecimientos de agua y su depuración y caminos de acceso.

2.a. Explotaciones nuevas de yacimientos minerales y otros recursos geológicos y sus instalaciones.

2.b. Instalaciones nuevas dedicadas a la extracción de turba.

2.c. Ampliaciones de explotaciones existentes o que han tenido lugar en el pasado, cuando supongan una nueva ocupación de superficie de extracción en una extensión igual o superior a una hectárea.

2.d. Depósitos de productos intermedios o estériles procedentes de la extracción y tratamiento de minerales metálicos.

2.e. Instalaciones nuevas para la extracción de petróleo y gas natural.

2.f. Ampliaciones de explotaciones existentes o que han tenido lugar en el pasado, cuando la cantidad de producción que supone la ampliación sea igual o superior a 500 toneladas por día en el caso del petróleo y de 500.000 metros cúbicos por día en el caso del gas, o bien, cuando se realicen en medio marino, cualquiera que sea la cantidad de producción.

2.g. Perforaciones para la exploración o investigación de hidrocarburos, almacenamiento de CO2, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta ental-

ISBN: 978-84-7777-743-4

pía, que requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica.

Grupo D3. Industria energética

3.a. Refinerías de petróleo bruto (con la exclusión de empresas que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto), así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

3.b. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de 50 MW o más.

3.c. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, incluidos el desmantelamiento o clausura definitiva de tales centrales y reactores (con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materiales fisionables y fértiles), cuya potencia máxima no supere 1 Kw de duración permanente térmica).

Las centrales nucleares y otros reactores nucleares dejan de considerarse como tales instalaciones cuando la totalidad del combustible nuclear, y de los otros elementos radiactivamente contaminados, ha sido retirada de modo definitivo del lugar de la instalación.

3.d. Instalaciones de reproceso de combustibles nucleares irradiados.

3.e. Instalaciones diseñadas para:

1. La producción o enriquecimiento de combustible nuclear.
2. El proceso de reutilización de combustible nuclear irradiado o de residuos de alta radiactividad.
3. El depósito final del combustible nuclear gastado.
4. Exclusivamente el depósito final de residuos radiactivos.
5. Exclusivamente el almacenamiento (proyectado para un período superior a diez años) de combustibles nucleares irradiados o de residuos radiactivos en un lugar distinto del de producción.

3.f. Instalaciones para el transporte de petróleo y sus derivados, gas o productos químicos, con un diámetro igual o superior a 800 mm y una longitud igual o superior a 10 km contados de forma continua o discontinua y tuberías para el transporte de flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico, incluidas las estaciones de bombeo asociadas; no se computarán los tramos situados en suelo urbano.

3.g. Construcción de líneas de transporte de energía eléctrica con un voltaje igual o superior a 100 KV, con una longitud igual o superior a 1 km, y sus subestaciones asociadas, salvo que las líneas discurran íntegramente en subterráneo por suelo urbanizado o por vías de comunicación existentes.

3.h. Ampliación de las zonas de servidumbre de líneas aéreas para la transmisión de energía eléctrica que supongan la restricción para el desarrollo de la cubierta arbórea y/o arbustiva en un pasillo en torno a la línea, con una longitud igual o superior a 5 km, contados de forma continua o discontinua.

3.i. Instalaciones para el almacenamiento de productos petrolíferos, petroquímicos o químicos, con una capacidad igual o superior a 200.000 toneladas.

3.j. Parques eólicos que tengan 5 o más aerogeneradores con una potencia total igual o superior a 10 MW. Parques eólicos que se sitúen a menos de 2 km de otro parque eólico, siempre que, considerando sus magnitudes conjuntas, se igualen o superen los umbrales anteriores. A los efectos de esta norma se considerarán parques eólicos las instalaciones dedicadas a la generación de electricidad a partir de la energía eólica, a través de un conjunto de varios aerogeneradores, interconectados eléctricamente mediante redes propias, compartiendo una misma estructura de accesos y control, con medición de energía propia y con conexión a la red general.

3.k. Instalaciones de energía fotovoltaica que conlleven una ocupación de terreno igual o superior a 15 hectáreas. Se entenderán incluidas las instalaciones de la misma o de distintas personas titulares que, aun ocupando una superficie menor, sean colindantes con otra instalación fotovoltaica, siempre que la superficie total ocupada por las distintas instalaciones sea igual o superior a 15 hectáreas.

Quedan excluidas las instalaciones de energía fotovoltaica que se sitúen en terrenos urbanizados ya consolidados, o bien sobre edificios preexistentes.

Grupo D4. Industria metálica y del mineral

4.a. Instalaciones para la extracción de metales en bruto no ferrosos a partir de minerales, de concentrados o de materias primas secundarias mediante procesos metalúrgicos, químicos o electrolíticos.

4.b. Plantas integradas para la fundición inicial del hierro colado y del acero.

4.c. Instalaciones para la elaboración de metales ferrosos en las que se realice alguna de las siguientes actividades:

1. Laminado en caliente con una capacidad superior a 20 toneladas de acero en bruto por hora.
2. Forjado con martillos cuya energía de impacto sea superior a 50 kJ por martillo y cuando la potencia térmica utilizada sea superior a 20 MW.
3. Aplicación de capas protectoras de metal fundido con una capacidad de tratamiento de más de 2 toneladas de acero bruto por hora.

4.d. Fundiciones de metales ferrosos con una capacidad de producción de más de 20 toneladas por día.

4.e. Instalaciones para la fundición (incluida la aleación) de metales no ferrosos, con excepción de metales preciosos, incluidos los productos de recuperación (refinado, restos de fundición, etc.), con una capacidad de fusión de más de 4 toneladas para el plomo y el cadmio o 20 toneladas para todos los demás metales, por día.

4.f. Instalaciones para el tratamiento de la superficie de metales y materiales plásticos por proceso electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas o de las líneas completas destinadas al tratamiento empleadas sea igual o superior a 30 metros cúbicos.

ISBN: 978-84-7777-743-4

4.g. Instalaciones de calcinación y de sinterizado de minerales metálicos, con capacidad igual o superior a 5.000 toneladas por año de mineral procesado.

4.h. Nuevas instalaciones destinadas a la fabricación de cemento, cal y óxido de magnesio.

4.i. Ampliación de las instalaciones destinadas a la fabricación de cemento por molienda que suponga un aumento de la capacidad de producción igual o superior a 500 toneladas diarias.

4.j. Ampliación de las instalaciones destinadas a la fabricación de clínker que suponga un aumento de la capacidad de producción igual o superior a 500 toneladas diarias si se realiza en hornos rotatorios, o bien igual o superior a 50 toneladas diarias si se realiza en hornos de otro tipo.

4.k. Ampliación de las instalaciones destinadas a la producción de cal que suponga un aumento de la capacidad de producción igual o superior a 50 toneladas diarias.

4.l. Ampliación de las instalaciones destinadas a la producción de óxido de magnesio que suponga un aumento de la capacidad de producción igual o superior a 50 toneladas diarias.

4.m. Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio, con una capacidad de fusión igual o superior a 20 toneladas al día.

4.n. Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, incluida la producción de fibras minerales, con una capacidad de fundición igual o superior a 20 toneladas al día.

4.o. Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular, tejas, ladrillos, ladrillos refractarios, azulejos, gres o porcelana, con una capacidad de producción igual o superior a 75 toneladas por día y una capacidad de horneado igual o superior a 4 metros cúbicos por horno, siempre que la densidad de carga por horno sea igual o superior a 300 kg por metro cúbico.

4.p. Coquerías.

4.q. Astilleros, exceptuando las instalaciones no incluidas en el sector de industria metálica.

Grupo D5. Industria química, petroquímica, textil y papelera

5.a. Instalaciones para la producción a escala industrial de sustancias, mediante transformación química o biológica, de los productos o grupos de productos siguientes:

1. Productos químicos orgánicos:
   - i) Hidrocarburos simples (lineales o cíclicos, saturados o insaturados, alifáticos o aromáticos).
   - ii) Hidrocarburos oxigenados, tales como alcoholes, aldehídos, cetonas, ácidos orgánicos, ésteres y mezclas de ésteres acetatos, éteres, peróxidos, resinas epoxi.
   - iii) Hidrocarburos sulfurados.
   - iv) Hidrocarburos nitrogenados, en particular, aminas, amidas, compuestos nitrosos, nítricos o nitratos, nitrilos, cianatos e isocianatos.
   - v) Hidrocarburos fosforados.
   - vi) Hidrocarburos halogenados.
   - vii) Compuestos orgánicos metálicos.
   - viii) Materias plásticas (polímeros, fibras sintéticas, fibras a base de celulosa).
   - ix) Cauchos sintéticos.
   - x) Colorantes y pigmentos.
   - xi) Tensioactivos y agentes de superficie.
2. Productos químicos inorgánicos:
   - i) Gases y, en particular, el amoniaco, el cloro o el cloruro de hidrógeno, el flúor o fluoruro de hidrógeno, los óxidos de carbono, los compuestos de azufre, los óxidos del nitrógeno, el hidrógeno, el dióxido de azufre, el dicloruro de carbonilo.
   - ii) Ácidos y, en particular, el ácido crómico, el ácido fluorhídrico, el ácido fosfórico, el ácido nítrico, el ácido clorhídrico, el ácido sulfúrico, el ácido sulfúrico fumante, los ácidos sulfurados.
   - iii) Bases y, en particular, el hidróxido de amonio, el hidróxido potásico, el hidróxido sódico.
   - iv) Sales como el cloruro de amonio, el clorato potásico, el carbonato potásico (potasa), el carbonato sódico (sosa), los perboratos, el nitrato argéntico.
   - v) No metales, óxidos metálicos u otros compuestos inorgánicos como el carburo de calcio, el silicio, el carburo de silicio.
3. Fertilizantes a base de fósforo, nitrógeno o potasio (fertilizantes simples o compuestos).
4. Productos fitosanitarios y de biocidas.
5. Productos farmacéuticos mediante un proceso químico o biológico.
6. Productos explosivos.

5.b. Instalaciones para el tratamiento previo (operaciones tales como el lavado, blanqueo, mercerización) o para el teñido de fibras o productos textiles cuando la capacidad de tratamiento sea igual o superior a 10 toneladas diarias.

5.c. Instalaciones para el curtido de pieles y cueros cuando la capacidad de tratamiento sea igual o superior a 12 toneladas de productos acabados por día.

5.d. Nuevas instalaciones industriales para la producción de pasta de papel, de papel y cartón y para la producción y tratamiento de celulosa.

5.e. Ampliaciones de instalaciones industriales para la producción de pasta de papel cuando supongan un aumento de la producción de cualquier magnitud.

5.f. Ampliaciones de instalaciones industriales para la producción de papel y cartón cuando supongan un aumento de la producción igual o superior a 200 toneladas diarias.

5.g. Ampliaciones de instalaciones industriales para la producción y tratamiento de celulosa cuando supon-

ISBN: 978-84-7777-743-4

gan un aumento de la producción igual o superior a 20 toneladas diarias.

Grupo D6. Proyectos de infraestructuras

6.a. Construcción de autopistas, autovías y carreteras convencionales de nuevo trazado.

6.b. Variante de población y modificaciones de trazado, ensanchado o realineado de autopistas, autovías y carreteras convencionales en una longitud continua o discontinua superior a 3 km.

6.c. Construcción de líneas de ferrocarril de largo recorrido.

6.d. Variante de trazado, ensanchado o realineado de una línea de ferrocarril en una longitud continua o discontinua igual o superior a 10 km.

6.e. Aeropuertos con pistas de despegue/aterrizaje de una longitud igual o superior a 2.100 metros; la evaluación se hará extensiva a sus accesos.

6.f. Ampliaciones de aeropuertos, cuando supongan una ocupación del suelo de un 50 % o más de la superficie actual o siempre que igualen o superen la superficie de 5 hectáreas.

6.g. Puertos comerciales, pesqueros, vías navegables y puertos deportivos.

6.h. Ampliaciones de puertos que supongan una ampliación de la superficie abrigada de un 50 % o más de la superficie actual, o siempre que dicha ampliación sea igual o superior a 5 hectáreas.

6.i. Ampliaciones de puertos que supongan una nueva ocupación del dominio público marítimo- terrestre y/o de la zona de servidumbre de protección de una superficie igual o superior a 5 hectáreas en total.

6.j. Ampliaciones de puertos que supongan la admisión de barcos de arqueo superior a 1.350 toneladas cuando antes no se admitían.

6.k. Muelles para carga y descarga conectados a tierra y puertos exteriores (con exclusión de los muelles para transbordadores) que admitan barcos de arqueo superior a 1.350 toneladas, excepto que se ubiquen en zona I, de acuerdo con la delimitación de los espacios y usos portuarios regulados en el artículo 69 letra a) del texto refundido de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

6.l. Obras de alimentación artificial de playas cuyo volumen de aportación de arena sea igual o superior a los 500.000 metros cúbicos, incluyendo las tareas de extracción de arena.

6.m. Proyectos para ganar tierras al mar.

6.n. Emisarios, oleoductos y gasoductos submarinos.

Grupo D7. Proyectos de infraestructura hidráulica, de gestión y tratamiento del agua y actuaciones en dominio público hidráulico

7.a. Presas que igualen o superen la altura de 10 metros hasta la coronación o la capacidad de embalse de 100.000 metros cúbicos.

7.b. Otras instalaciones destinadas a retener el agua o a almacenarla permanentemente cuando el volumen de agua almacenada sea igual o superior a 10 hectómetros cúbicos.

7.c. Recrecimiento de presas cuando supongan un aumento de la superficie máxima de la lámina de agua de un 25 % o superior, o bien dicha superficie sea igual o superior a 5 hectáreas.

7.d. Aprovechamientos de aguas subterráneas o recarga artificial de acuíferos cuya descarga natural suponga, al menos, el 50 % de los caudales de estiaje de los cursos fluviales de su influencia o que tengan relación directa con el mantenimiento de la lámina de agua de las zonas húmedas conspicuas o del nivel piezométrico subsuperficial de los criptohumedales, y siempre que supere alguno de los siguientes umbrales:

1. Si el volumen anual de extracción supera el 25 % de la recarga anual del acuífero.
2. Si el volumen de agua ya extraído supera el 50 % de la recarga anual del acuífero y el nuevo aprovechamiento supera un volumen anual de, al menos, el 10 % de dicha recarga.
3. Si la recarga artificial supera el 50 % de la recarga natural anual del acuífero.

7.e. Cualquier aprovechamiento de aguas subterráneas o recarga artificial de acuíferos, si el volumen anual de agua extraída o aportada es igual o superior a 5 hectómetros cúbicos.

7.f. Trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales cuando el volumen de agua trasvasada sea superior a 10 millones de metros cúbicos al año, excluidos los trasvases de agua potable por tubería.

7.g. Encauzamientos fluviales y modificaciones de trazado de cauces que supongan la actuación sobre al menos 250 metros de longitud de cauce en estado natural.

7.h. Plantas de tratamiento de aguas residuales de capacidad igual o superior a 50.000 habitantes- equivalentes, tal como se define en el punto 6 del artículo 2 de la Directiva 91/271/CEE.

7.i. Aprovechamiento de las aguas continentales para la producción de energía eléctrica; la evaluación se hará extensiva a las obras de instalaciones y estructuras necesarias para la detracción, transporte, almacenamiento, aprovechamiento y devolución de agua, así como a las infraestructuras de urbanización y caminos de acceso.

Grupo D8. Proyectos de tratamiento y gestión de residuos

8.a. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a eliminar definitivamente residuos radiactivos. A los efectos de la presente ley, se entenderá por almacenamiento permanente de residuos radiactivos, cualquiera que sea su duración temporal, aquel que esté específicamente concebido para dicha actividad y que se halle fuera del ámbito de la instalación nuclear o radiactiva que produce dichos residuos.

8.b. Instalaciones industriales fijas para la incineración de residuos peligrosos, así como para la eliminación de dichos residuos mediante depósito en vertedero,

ISBN: 978-84-7777-743-4

depósito de seguridad, tratamiento químico o cualquier otro tratamiento similar en cuanto a la posible emisión de contaminantes.

8.c. Instalaciones industriales fijas para la valorización de residuos peligrosos, incluida la gestión de aceites usados, de una capacidad de más de 10 toneladas de residuos admitidos por día.

8.d. Instalaciones industriales fijas para la incineración de residuos no peligrosos o de eliminación de dichos residuos mediante tratamiento químico o cualquier otro tratamiento similar en cuanto a la posible emisión de contaminantes, con una capacidad igual o superior a 50 toneladas de residuos admitidos por día.

8.e. Vertederos de residuos no peligrosos, excluidos los residuos inertes, que se originen en operaciones de gestión de residuos domésticos o de residuos industriales. Vertederos de otros residuos no peligrosos o de residuos inertes de cualquier clase, que reciban 10 toneladas al día o más, o que tengan una capacidad total de 25.000 toneladas o más.

8.f. Ampliaciones de vertederos de residuos no peligrosos, excluidos los residuos inertes, que se originen en operaciones de gestión de residuos domésticos o de residuos industriales, cuando supongan un aumento en la cantidad de residuos que se puedan admitir de 10 toneladas al día o más, o de un total de 25.000 toneladas.

Grupo D9. Otros proyectos

9.a. Pistas y circuitos permanentes de carreras y de pruebas para vehículos motorizados que se desarrollen en el exterior con una superficie igual o superior a una hectárea.

9.b. Parques temáticos con una superficie igual o superior a 5 hectáreas.

9.c. Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 25 hectáreas siempre que implique la eliminación de la cubierta arbustiva o arbórea en una superficie igual o superior a una hectárea, medida de forma continua o discontinua, o bien, en cualquier caso, si el cambio de uso del suelo afecta a una superficie igual o superior a 50 hectáreas.

A efectos de la presente ley, se entenderá por cambio de uso del suelo la transformación de cualquier uso de suelo rural entre sí (agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización de los recursos naturales) o la transformación del uso de suelo rural en suelo urbanizable.

9.d. Instalaciones para la captura de flujos de CO2 con fines de almacenamiento geológico y emplazamientos de almacenamiento, de conformidad con la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de Almacenamiento geológico de dióxido de carbono, procedente de instalaciones incluidas en este anexo, o cuando la captura total anual de CO2 sea igual o superior a 1,5 Mt.

9.e. Dragados fluviales cuando el volumen extraído sea igual o superior a 100.000 metros cúbicos y dragados marinos o en estuarios cuando el volumen extraído sea igual o superior a 200.000 metros cúbicos.

Grupo D10. Proyectos en espacios protegidos

En este apartado se recogen umbrales y especificaciones para los proyectos que se desarrollen en espacios protegidos o con algún régimen de protección, recogidos en el artículo 13 del Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 16/1994, de 30 de junio, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, y en los artículos 30, 42 y 50 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.

10.a. Instalaciones de vertederos de residuos no peligrosos no incluidos en el grupo 8 de este anexo II.D, así como de residuos inertes o materiales de extracción de origen fluvial, terrestre o marino que ocupen una superficie igual o mayor a una hectárea.

10.b. Proyectos para destinar áreas incultas o áreas seminaturales a la explotación agrícola o aprovechamiento forestal maderero que impliquen la ocupación de una superficie igual o mayor 10 hectáreas.

10.c. Proyectos de transformación en regadío o de avenamiento de terrenos, cuando afecten a una superficie igual o mayor a 10 hectáreas.

10.d. Dragados fluviales cuando el volumen extraído sea igual o superior a 7.000 metros cúbicos anuales, y dragados marinos o en estuarios cuando el volumen extraído sea igual o superior a 20.000 metros cúbicos anuales.

10.e. Tuberías para el transporte de petróleo y sus derivados, gas o productos químicos, con un diámetro igual o superior a 800 mm y una longitud igual o superior a 3 km, y tuberías para el transporte de flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico, incluidas las estaciones de bombeo asociadas; no se computarán los tramos situados en suelo urbano.

10.f. Líneas para la transmisión de energía eléctrica con una longitud igual o superior a 3 km, excluidas las que atraviesen zonas urbanizadas.

10.g. Parques eólicos. A los efectos de esta norma se considerarán parques eólicos las instalaciones dedicadas a la generación de electricidad a partir de la energía eólica, a través de un conjunto de varios aerogeneradores, interconectados eléctricamente mediante redes propias, compartiendo una misma estructura de accesos y control, con medición de energía propia y con conexión a la red general.

10.h. Aeropuertos y sus ampliaciones, no recogidos en el grupo 6 de este anexo II.D.

10.i. Proyectos que requieran la urbanización del suelo para polígonos industriales, usos residenciales, centros comerciales y aparcamientos, que ocupen una superficie igual o superior a una hectárea.

10.j. Instalaciones hoteleras con capacidad de al menos 30 plazas, en suelo no urbanizable.

10.k. Pistas de esquí, remontes y teleféricos y construcciones asociadas.

10.l. Parques temáticos con una superficie igual o superior a una hectárea.

ISBN: 978-84-7777-743-4

10.m. Instalaciones de conducción de agua a larga distancia con un diámetro igual o mayor de 800 mm y una longitud igual o superior a 10 km.

10.n. Concentraciones parcelarias que conlleven cambio de uso del suelo cuando suponga una alteración sustancial de la cubierta vegetal.

10.o. Instalaciones para la producción de energía eléctrica a partir de la energía solar destinada a su venta a la red, que no se ubiquen en cubiertas o tejados de edificios existentes y que ocupen una superficie de más de 3 hectáreas.

10.p. Instrumentos de gestión forestal, conforme a la normativa en materia de montes, en montes de titularidad pública y en montes protectores, que afecten a una superficie igual o superior a 10 hectáreas.

10.q. Caminos agroforestales en una longitud continua o discontinua igual o superior a 3 km.

Anexo II.E
Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada [33]

Con exclusión de todos los proyectos recogidos en el anexo II.D, serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada los siguientes proyectos:

1. Los proyectos que se encuentren en alguno de los supuestos recogidos en los grupos que forman parte de este anexo II.E, así como los proyectos que, encontrándose fraccionados, alcancen los umbrales recogidos en dichos apartados mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados individualmente.
2. Los proyectos de este anexo II.E que sirvan exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos; los proyectos similares del anexo II.D cuya utilización esté prevista para un plazo inferior a dos años.
3. Otros proyectos, distintos a los del anexo II.D, cuando, de forma directa o indirecta, solos o en combinación con otros planes, programas o proyectos, puedan afectar de forma apreciable a alguno de los espacios protegidos o que gocen de un régimen de protección, de conformidad con la normativa de conservación del patrimonio natural.
4. Cualquier modificación de un proyecto, ya autorizado, aprobado, ejecutado o en proceso de ejecución, cuando, por sí sola o por acumulación con otras modificaciones del mismo proyecto, alcance los umbrales recogidos en alguno de los grupos de este anexo II.E o cuando suponga:
   1. Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
   2. Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
   3. Un incremento significativo en la generación de residuos.
   4. Un incremento significativo en la utilización de los recursos naturales.
   5. Una afección a espacios protegidos o que gocen de un régimen de protección, de conformidad con la normativa en materia de conservación del patrimonio natural.
   6. Una afección significativa al patrimonio cultural.

Grupo E1. Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería

1.a. Proyectos para destinar áreas naturales, seminaturales o incultas a la explotación agrícola, cuya superficie sea igual o superior a 10 hectáreas.

1.b. Proyectos de concentración parcelaria cuando afecten a una superficie mayor de 50 hectáreas.

1.c. Forestaciones según la definición del artículo 6.g) de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, que afecten a una superficie igual o superior a 25 hectáreas, y talas de masas forestales con el propósito de cambiar a otro tipo de uso del suelo.

1.d Instrumentos de gestión forestal, conforme a la normativa de montes, en montes de titularidad pública y en montes protectores, que afecten a una superficie igual o superior a 10 hectáreas, no incluidos en el anexo II.D.

1.e Repoblaciones con especies exóticas y talas de masas forestales en una superficie superior a 5 hectáreas cuando afecten a áreas de interés especial establecidas en los planes de gestión de especies de fauna y flora catalogadas, a hábitats de interés comunitario y a zonas protegidas por los planes hidrológicos.

1.f. Los siguientes proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura:

1. Proyectos de consolidación y mejora de regadíos en una superficie igual o superior a 50 hectáreas.
2. Proyectos de transformación a regadío o de avenamiento de terrenos, cuando afecten a una superficie igual o superior a 10 hectáreas.

   A efectos de esta ley, se entenderá por consolidación de regadíos las acciones que afectan a regadíos infradotados de agua, bien por falta de agua, bien por pérdidas excesivas en las conducciones, y que tienen como fin completar las necesidades de agua de los cultivos existentes. Se consideran acciones de mejora de regadíos las que afectan a la superficie regada suficientemente dotada de agua, sobre la que se prevén acciones tendentes al ahorro de agua o mejoras socioeconómicas de las explotaciones.

1.g. Instalaciones para la acuicultura intensiva que tengan una capacidad de producción igual o superior a 50 toneladas al año.

1.h. Instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas que igualen o superen la capacidad equivalente a 150 UGM, de acuerdo con la tabla de equivalencias recogida en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

[33] LEA 7.2 Anx.II, que ha sido modificado con posteriidad a la LvMA.

ISBN: 978-84-7777-743-4

1.i Caminos agroforestales en una longitud continua o discontinua igual o superior a 3 km no incluidos en el anexo II.D.

Grupo E2. Industrias de productos alimenticios

2.a. Instalaciones industriales para la elaboración de grasas y aceites vegetales y animales, confituras y almíbares, para la fabricación de cerveza y malta, de féculas, de harina de pescado y de aceite de pescado, siempre que en la instalación se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

1. Que esté situada fuera de polígonos industriales.
2. Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial.
3. Que ocupe una superficie de, al menos, una hectárea.

2.b. Instalaciones industriales para el envasado y enlatado de productos animales y vegetales en las que se dé alguno de los siguientes casos:

1. Cuando la materia prima sea animal, exceptuada la leche, y tengan una capacidad de producción superior a 75 toneladas por día de productos acabados (valores medios trimestrales).
2. Cuando la materia prima sea vegetal y tengan una capacidad de producción superior a 300 toneladas por día de productos acabados (valores medios trimestrales).
3. Cuando se empleen tanto materia prima animal como vegetal y tengan una capacidad de producción superior a 75 toneladas por día de productos acabados (valores medios trimestrales).

   Valor medio trimestral: teniendo en cuenta los días de producción efectiva, se hará la media de 90 días consecutivos de máxima producción.

2.c. Instalaciones industriales para la fabricación de productos lácteos, siempre que la instalación reciba una cantidad de leche superior a 200 toneladas por día (media de los valores diarios a lo largo de un año natural).

2.d. Instalaciones para el sacrificio, despiece o descuartizamiento de animales con una capacidad de producción de canales igual o superior a 50 toneladas por día.

2.e. Azucareras con una capacidad de tratamiento de materia prima superior a las 300 toneladas.

Grupo E3. Perforaciones, dragados y otras instalaciones mineras e industriales

3.a. Perforaciones profundas, con excepción de las perforaciones para investigar la estabilidad o la estratigrafía de los suelos y subsuelo, en particular:

1. Perforaciones geotérmicas a una profundidad igual o mayor a 500 metros.
2. Perforaciones para el almacenamiento de residuos nucleares.
3. Perforaciones para el abastecimiento de agua a una profundidad igual o mayor a 120 metros.
4. Perforaciones petrolíferas o gasísticas de exploración o investigación.

3.b. Instalaciones en el exterior y en el interior para la gasificación del carbón y pizarras bituminosas.

3.c. Exploración mediante sísmica marina.

3.d. Extracción de materiales mediante dragados marinos, excepto cuando el objeto del proyecto sea mantener las condiciones hidrodinámicas o de navegabilidad.

3.e. Dragados fluviales y en estuarios cuando el volumen extraído sea superior a 25.000 metros cúbicos anuales y 50.000 metros cúbicos anuales, respectivamente (proyectos no incluidos en el anexo II.D).

3.f. Instalaciones para la captura de flujos de CO2 con fines de almacenamiento geológico de conformidad con la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de Almacenamiento geológico de dióxido de carbono, procedente de instalaciones no incluidas en el anexo II.D.

3.g. Ampliaciones de explotaciones existentes o que han tenido lugar en el pasado.

3.h. Instalaciones industriales en el exterior, complementarias de la actividad de extracción de carbón, petróleo, gas natural, minerales y pizarras bituminosas.

Grupo E4. Industria energética

4.a. Instalaciones para el procesamiento y almacenamiento de residuos radiactivos.

4.b. Construcción de líneas para la transmisión de energía eléctrica con un voltaje igual o superior a 15 kV, que tengan una longitud igual o superior a 1 km, salvo que discurran íntegramente en subterráneo por suelo urbanizado, así como sus subestaciones asociadas.

4.c. Almacenamiento de gas natural sobre el terreno. Tanques con capacidad unitaria igual o superior a 200 toneladas.

4.d. Almacenamiento subterráneo de gases combustibles.

4.e. Almacenamiento sobre el terreno de combustibles fósiles.

4.f. Instalaciones para el transporte de petróleo y sus derivados, gas o productos químicos que tengan una longitud igual o superior a 5 km y tuberías para el transporte de flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico; no se computarán los tramos situados en suelo urbano.

4.g. Parques eólicos. A los efectos de esta norma se considerarán parques eólicos las instalaciones dedicadas a la generación de electricidad a partir de la energía eólica, a través de un conjunto de varios aerogeneradores, interconectados eléctricamente mediante redes propias, compartiendo una misma estructura de accesos y control, con medición de energía propia y con conexión a la red general.

4.h. Instalaciones de energía fotovoltaica que conlleven una ocupación de terreno igual o superior a 5 hectáreas. Se entenderán incluidas las instalaciones de la misma o de distintas personas titulares que, aun ocupando una superficie menor, sean colindantes con otra instalación fotovoltaica, siempre que la superficie

ISBN: 978-84-7777-743-4

total ocupada por las distintas instalaciones sea igual o superior a 5 hectáreas.

Quedan excluidas las instalaciones de energía fotovoltaica que se sitúen en terrenos urbanizados ya consolidados, o bien sobre edificios preexistentes.

4.i. Instalaciones para la fabricación industrial de briquetas de hulla y lignito.

4.j. Instalaciones para la producción de energía en medio marino.

Grupo E5. Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales

5.a. Instalaciones para la fabricación de fibras minerales artificiales.

5.b. Instalaciones para la construcción y reparación de aeronaves.

5.c. Instalaciones para la fabricación de material ferroviario.

5.d. Instalaciones para la fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos.

5.e. Embutido de fondo mediante explosivos o expansores del terreno.

Grupo E6. Industria química, petroquímica, textil y papelera

6.a. Instalaciones industriales para la producción de productos químicos y para el tratamiento de productos intermedios.

6.b. Instalaciones industriales para la producción de pesticidas y productos farmacéuticos, pinturas y barnices, elastómeros y peróxidos.

6.c. Instalaciones industriales de almacenamiento de productos petrolíferos, petroquímicos y químicos con una capacidad igual o superior a 100 metros cúbicos.

6.d. Instalaciones industriales para la fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

Grupo E7. Proyectos de infraestructuras

7.a. Proyectos que requieran la urbanización de suelo para zonas industriales.

7.b. Proyectos que requieran la urbanización de suelo para zonas residenciales y comerciales fuera de áreas urbanizadas que ocupen una superficie igual o mayor a una hectárea.

7.c. Construcción de variantes de población, modificación de trazado, duplicaciones de calzada y ensanches de plataformas de carreteras, autovías y autopistas en una longitud continua o discontinua inferior a 3 km.

7.d. Variantes y modificaciones de trazado, ensanchado o realineado de una línea de ferrocarril en una longitud continua o discontinua inferior a 10 km y superior a 1 km.

7.e. Construcción de vías ferroviarias y de instalaciones ferroviarias de transbordo intermodal y de terminales ferroviarias intermodales de mercancías.

7.f. Tranvías, metros aéreos y subterráneos, líneas suspendidas o líneas similares, que sirvan exclusiva o principalmente para el transporte de pasajeras y de pasajeros.

7.g. Aeródromos, según la definición establecida en el artículo 39 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea.

7.h. Obras de alimentación artificial de playas que requieran la construcción de diques y espigones.

7.i. Obras costeras destinadas a combatir la erosión y obras marítimas que puedan alterar la costa, por ejemplo, por la construcción de diques, malecones, espigones y otras obras de defensa contra el mar, excluidos el mantenimiento y la reconstrucción de tales obras y las obras realizadas en la zona de servicio de los puertos.

7.j. Obras de alimentación artificial de playas cuyo volumen de aportación de arena sea igual o superior a los 100.000 metros cúbicos, incluyendo las tareas de extracción de arena.

Grupo E8. Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua

8.a. Instalaciones destinadas a retener el agua con capacidad de almacenamiento, nuevo o adicional, superior a 200.000 metros cúbicos.

8.b. Cualquier aprovechamiento de aguas subterráneas o recarga artificial de acuíferos, si el volumen anual de agua extraída o aportada es superior a 0,5 hectómetros cúbicos e inferior a 5 hectómetros cúbicos.

8.c. Trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales cuando el volumen de agua trasvasada sea superior a 5 hectómetros cúbicos al año, excluidos los trasvases de agua potable por tubería y los trasvases para la reutilización directa de aguas depuradas.

8.d. Plantas de tratamiento de aguas residuales de capacidad igual o superior a 10.000 habitantes- equivalentes, tal como se define en el punto 6 del artículo 2 de la Directiva 91/271/CEE.

8.e. Instalaciones de desalación o desalobración de agua con un volumen nuevo o adicional igual o superior a 3.000 metros cúbicos al día.

8.f. Instalaciones de conducción de redes primarias de abastecimiento con un diámetro igual o superior a 800 mm y una longitud igual o superior a 3 km que discurran total o parcialmente por suelo no urbanizado.

8.g. Instalaciones de conducción de las redes primarias de saneamiento de longitud superior a 3 km, incluidos los sistemas de depuración, que discurran total o parcialmente por suelo no urbanizado.

Grupo E9. Otros proyectos

9.a. Pistas permanentes de carreras y de pruebas para vehículos motorizados.

9.b. Instalaciones de eliminación o valorización de residuos, si la actividad se realiza en el exterior o fuera de zonas industriales.

9.c. Instalaciones terrestres para el vertido o depósito de materiales de extracción de origen fluvial, terrestre o marino que ocupen una superficie igual o superior a una hectárea.

ISBN: 978-84-7777-743-4

9.d. Instalaciones de almacenamiento de chatarra, de almacenamiento de vehículos desechados e instalaciones de desguace y descontaminación de vehículos, si la actividad se realiza en el exterior o fuera de zonas industriales.

Se exceptúan las actividades de almacenamiento de chatarra localizadas en puertos, relacionadas con actividades de estiba y desestiba.

9.e. Instalaciones o bancos de prueba de motores, turbinas o reactores.

9.f. Instalaciones para la recuperación o destrucción de sustancias explosivas.

9.g. Pistas de esquí, remontes, teleféricos y construcciones asociadas.

9.h. Campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas con capacidad mínima de 500 huéspedes o con una superficie superior a 3 hectáreas.

9.i. Parques temáticos.

9.j. Urbanizaciones de vacaciones e instalaciones hoteleras fuera de suelo urbanizado y construcciones asociadas.

9.k. Campos de tiro con arma de fuego con una superficie igual o superior a una hectárea.

9.l. Campos de golf con una superficie igual o superior a una hectárea.

9.m. Proyectos que supongan un cambio de uso del suelo e impliquen la eliminación de la cubierta arbustiva o arbórea en una superficie entre 5 y 25 hectáreas.

9.n. 9.n Nuevas vías ciclistas-peatonales en una longitud continua o discontinua igual o superior a 2 km que discurran por áreas no urbanizadas.

Anexo II.F
Criterios para determinar cuándo un proyecto sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria [34]

1. Características de los proyectos: las características de los proyectos deberán considerarse, en particular, desde el punto de vista de:
   a) Las dimensiones y el diseño del conjunto del proyecto.
   b) La acumulación con otros proyectos existentes y/o aprobados.
   c) La utilización de recursos naturales, en particular la tierra, el suelo, el agua y la biodiversidad.
   d) La generación de residuos.
   e) La contaminación y otras perturbaciones.
   f) Los riesgos de accidentes graves y/o catástrofes relevantes para el proyecto en cuestión, incluidos los provocados por el cambio climático, de conformidad con los conocimientos científicos.
   g) Los riesgos para la salud humana (por ejemplo, debido a la contaminación del agua, del aire, o la contaminación electromagnética).
2. Ubicación de los proyectos: la sensibilidad medioambiental de las áreas geográficas que puedan verse afectadas por los proyectos deberá considerarse teniendo en cuenta los principios de sostenibilidad, en particular:
   a) El uso presente y aprobado del suelo.
   b) La abundancia relativa, la disponibilidad, la calidad y la capacidad regenerativa de los recursos naturales de la zona y su subsuelo (incluidos el suelo, la tierra, el agua y la biodiversidad).
   c) La capacidad de absorción del medio natural, con especial atención a las áreas siguientes:
      1. Humedales, zonas ribereñas, desembocaduras de ríos.
      2. Zonas costeras y medio marino.
      3. Áreas de montaña y de bosque.
      4. Reservas naturales y parques.
      5. Áreas clasificadas o protegidas por la legislación del Estado o de las Comunidades Autónomas; lugares Red Natura 2000.
      6. Áreas en las que se han rebasado ya los objetivos de calidad medioambiental establecidos en la legislación aplicable, y pertinentes para el proyecto, o en las que se considere que se ha producido un incumplimiento de dichas normas de calidad medioambientales.
      7. Áreas de gran densidad demográfica.
      8. Paisajes y lugares con significación histórica, cultural y/o arqueológica.
      9. Áreas con potencial afección al patrimonio cultural.
      10. Masas de agua superficiales y subterráneas contempladas en la planificación hidrológica y sus respectivos objetivos ambientales.
3. Características del potencial impacto: los potenciales efectos significativos de los proyectos en el medio ambiente deben considerarse en relación con los criterios establecidos en los apartados 1 y 2, y teniendo presente el impacto del proyecto sobre los factores señalados en el artículo 45, apartado 1.e de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en particular:
   a) La magnitud y el alcance espacial del impacto (por ejemplo, área geográfica y tamaño de la población que pueda verse afectada).
   b) La naturaleza del impacto.
   c) El carácter transfronterizo del impacto.
   d) La intensidad y complejidad del impacto.
   e) La probabilidad del impacto.
   f) El inicio previsto y la duración, frecuencia y reversibilidad del impacto.
   g) La acumulación del impacto con los impactos de otros proyectos existentes y/o aprobados.
   h) La posibilidad de reducir el impacto de manera eficaz.

[34] LEA Anx.III, que ha sido modificado con posteriidad a la LvMA.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Anexo II.G.
Definiciones a efectos de la evaluación ambiental

A efectos de lo dispuesto en la presente ley en materia de evaluación ambiental, se entenderá por:

a) Administraciones públicas afectadas[35]: aquellas administraciones públicas que ostentan competencias sobre materias tales como la salud humana, la biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, agua, aire, ruido, paisaje, patrimonio cultural y otros aspectos de la calidad del medio ambiente que puedan ser afectados por la ejecución del plan, programa o proyecto sometido a evaluación ambiental.

b) Declaración ambiental estratégica[36]: informe preceptivo y vinculante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se pronuncia a efectos de evaluar los aspectos ambientales y de establecer las condiciones que deben incorporarse a un plan o programa en orden a garantizar la protección del medio ambiente y de los recursos naturales.

c) Declaración de impacto ambiental: informe preceptivo y vinculante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación de impacto ambiental ordinaria, que evalúa la integración de los aspectos ambientales en el proyecto y determina las condiciones que deben establecerse para la adecuada protección del medio ambiente y de los recursos naturales durante la ejecución y la explotación, y, en su caso, el cese, el desmantelamiento o demolición del proyecto.

d) Documento de alcance[37]: pronunciamiento del órgano ambiental que tiene por objeto determinar la amplitud de la evaluación ambiental, así como la especificación y el grado de detalle del estudio ambiental estratégico y del estudio de impacto ambiental.

e) Estudio ambiental estratégico[38]: documento técnico en el que se identifican, describen y analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación de un plan o programa, se analizan las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, y se determinan las condiciones que deberán incorporarse al plan o programa con el fin de prevenir, corregir o, en su caso, compensar, los efectos adversos sobre el medio ambiente, así como las necesarias para el seguimiento ambiental.

f) Estudio de impacto ambiental[39]: documento en el que se identifican, describen y analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de un proyecto, se analizan las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables y se determinan las medidas necesarias para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, los efectos adversos sobre el medio ambiente, así como las necesarias para el seguimiento ambiental.

g) Evaluación ambiental[40]: proceso a través del cual se analizan los posibles efectos significativos de los planes, programas y proyectos sobre el medio ambiente, con carácter previo a su adopción, aprobación o autorización, y se establecen medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias, así como medidas de vigilancia y seguimiento ambiental, todo ello en orden a la protección del medio ambiente.

h) Informe ambiental estratégico[41]: informe preceptivo y vinculante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica simplificada y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa.

i) Informe de impacto ambiental[42]: informe preceptivo y vinculante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación de impacto ambiental simplificada y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del proyecto.

j) Medidas preventivas o protectoras: medidas propuestas inicialmente por el promotor o por la promotora del plan, programa o proyecto e impuestas finalmente por el órgano ambiental en orden a evitar efectos significativos sobre el medio ambiente.

k) Medidas correctoras: medidas propuestas inicialmente por el promotor o por la promotora del plan, programa o proyecto e impuestas finalmente por el órgano ambiental, en orden a disminuir la magnitud o la extensión de los efectos sobre el medio ambiente, de forma que estos dejen de ser significativos a medio o largo plazo.

l) Medidas compensatorias[43]: medidas excepcionales, propuestas inicialmente por el promotor o por la promotora del plan, programa o proyecto e impuestas finalmente por el órgano ambiental, en orden a compensar los efectos significativos sobre el medio ambiente que no puedan evitarse o corregirse (impactos residuales).

m) Medidas compensatorias Red Natura 2000[44]: medidas específicas reguladas en el artículo 46.5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad, en orden a garantizar que la coherencia global de la Red Natura 2000 quede protegida.

n) Modificaciones menores de los planes y programas[45]: cambios en las previsiones de planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales del ámbito de actuación, de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero producen diferencias en los efectos ambientales previstos con respecto a los derivados del plan o programa que se modifica o en su zona de influencia.

o) Órgano ambiental[46]: órgano de la Administración pública competente para la emisión de las declaraciones e informes con los que concluyen los procedimientos de evaluación ambiental, para la determinación del alcance de las evaluaciones ambientales, para la exención de dicho pronunciamiento y para establecer la vigencia de las declaraciones e informes ambientales.

35 LEA 5.1.h
36 LEA 5.3.d
37 LEA 5.1.c
38 LEA 5.2.c
39 LEA 5.1.a
40 LEA 5.1.c
41 LEA 5.2.e
42 LEA 5.3.e
43 LEA 5.1.k
44 LEA 5.1.l
45 LEA 5.2.f
46 LEA 5.1.e

ISBN: 978-84-7777-743-4

p) Órgano promotor: órgano de la Administración pública competente para iniciar el procedimiento de formulación y/o aprobación de un plan o programa.

q) Órgano sustantivo[47]: órgano de la Administración pública que ostenta la competencia para adoptar o aprobar definitivamente un plan o programa, para autorizar o aprobar un proyecto, o para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

Cuando un proyecto se vea afectado por diversos conceptos que precisen autorización, aprobación o, en su caso, control de la actividad y que se hubieren de otorgar o ejercer por distintos órganos de la Administración pública, se considerará órgano sustantivo aquel que ostente las competencias sobre la obra o actividad que motiva el sometimiento del proyecto a evaluación de impacto ambiental, con prioridad sobre los órganos que ostentan competencias sobre actividades instrumentales o complementarias respecto a aquellas.

r) Planes y programas[48]: el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.

Se considerará que un plan o programa es el marco para la autorización en el futuro de proyectos cuando contenga criterios o condicionantes con respecto al tipo, a la ubicación, a las dimensiones o al funcionamiento de los proyectos mediante los cuales se prevea su ejecución.

A efectos de la evaluación ambiental estratégica, no se considerarán planes o programas las disposiciones de carácter general que únicamente propongan o desarrollen normas de protección del medio ambiente.

s) Procedimiento sustantivo: procedimiento administrativo que culmina con el pronunciamiento del órgano sustantivo en orden a la adopción o aprobación definitiva de un plan o programa, o para la autorización o aprobación de un proyecto, o bien, procedimiento en el que deben sustanciarse los trámites de declaración responsable o de comunicación previa.

t) Proyecto[49]: cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción o una instalación, así como su desmantelamiento o demolición; o cualquier intervención en el medio natural o en el paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales, incluidos el suelo, el subsuelo, las aguas y los seres vivos.

47 LEA 5.1.d
48 LEA 5.2.b
49 LEA 5.3.b

ISBN: 978-84-7777-743-4

Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes

Siglas: Dvmu08

Promulgación: Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Publicación: BOPV 23/06/2008.

Entrada en vigor: Al día siguiente de su publicación (DFU).

Anulaciones:

1) STSJ PV 4564/2009 (BOPV 01/12/2009): Arts. 13.2 y 14.2 y, parcialmente, el 13.3 (Planes de Compatibilización).
2) STSJ PV 3703/2009 (BOPV 19/05/2010): Anexo, excluye el municipio de Bakio
3) STSJ PV 1460/2015: Constata que la limitación del alcance del art. 31.1 Dvmu08 no respeta el *art. 15 LS07* [ahora TRLSR 22].

Modificaciones:

1) Orden de 26 de septiembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se actualiza el listado de municipios obligados a aplicar el estándar de vivienda protegida del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, BOPV 31/10/2008, vigente desde 20/11/2008: Anexo, excluye al municipio de Loiu.
2) Decreto (Gobierno Vasco) 123/2012 de estándares urbanísticos (DEU12) Disposición Derogatoria: Deroga arts. 2, 3, 11.2, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 35, 36 y 41 y DT2 y DT4.
3) Decreto (Gobierno Vasco) 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística (DPI) Disposición Derogatoria: Deroga art. 31.2.

Afectada por:

1) Ley del Parlamento Vasco 3/2015 de Vivienda; BOPV 26/06/2015; entrada en vigor el 26/09/2015 (DF9), que modifico la DA8 LvSU afectando a la DA3.
2) Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (LCCTE, BOE 21/05/2021, que entró en vigor el 22/05/2021, DF15 y afecta a los planes ya aprobados en algunos aspectos, DT3): Actualiza los objetivos sobre adaptación (análisis de riesgos, art. 21.1) y mitigación (materiales en la construcción y rehabilitación de edificios, movilidad y energías renovables, arts. 8, 14 y 15, respectivamente).
3) Ley (Parlamento Vasco) 6/2025, de 11 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda, suelo y urbanismo (Lvmu25), BOPV 29/12/2025, entrada en vigor al día siguiente (DF 2): art. 45, sobre tramitación del PAU .

PREÁMBULO

La aprobación y entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, ha supuesto un cambio sin precedentes en el sistema urbanístico propio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, ya que en dicho texto legal por una parte se abordan cuestiones novedosas y, por otra, el régimen de transitoriedad previsto legalmente obliga a practicar con carácter inmediato ciertas reglas que convienen sean desarrolladas reglamentariamente con carácter urgente.

Ello ha venido a coincidir con la entrada en vigor el pasado 1 de Julio de 2007 de la Ley estatal 8/2007, de Suelo, que si bien no ha supuesto grandes novedades en relación a nuestra legislación urbanística, conviene que ciertos preceptos jurídicos de ambas normas sean cohonestados en aras a la seguridad jurídica y, además, con el objeto de facilitar la aplicación práctica coordinada de ambas por parte de las Administraciones Públicas.

En este sentido conviene citar, entre otras, la alteración de la clasificación del suelo. Fundamentalmente hay que referirse a la nueva categoría de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad[1] ponderada y el régimen las actuaciones de dotación donde dicho suelo encuentra su desarrollo urbanístico. Con este objetivo, el Decreto además de fijar una definición más precisa, dispone un régimen jurídico en aras a facilitar su puesta en práctica, régimen jurídico que en la Ley 2/2006[2] quedaba derivado a desarrollo reglamentario y que la presente norma pretende cumplir.

Por otra parte, son reseñables también las novedades introducidas en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en materia de clasificación de suelo no urbanizable. La opción legislativa pasa por establecer unas normas que tiendan a su ulterior protección de futuros

[1] LvSU 11.3.b.2
[2] LvSU 25.2

ISBN: 978-84-7777-743-4

desarrollos urbanísticos, opción que la legislación básica estatal antes citada ha venido a corroborar. En aras a la facilitación de su puesta en práctica se establecen diferentes normas para la regulación del supuesto de núcleos rurales y reconstrucción de caseríos. A estos efectos, se acompaña al Decreto una definición de «caserío» largamente demandada por la doctrina y la práctica dado los importantes efectos jurídicos que dicho concepto lleva asociados.

En materia de régimen de suelo, finalmente, conviene establecer unas normas prácticas de aplicación del régimen de reparcelación y de las normas de tránsito entre los sistemas de compensación y concertación en aras también a facilitar su aplicación inmediata demandada por el régimen de transitoriedad incorporado a la legislación urbanística.

[6] En materia de planeamiento urbanístico, conviene traer a colación las figuras novedosas de ordenación —por ejemplo, los planes de compatibilización—. Conviene también fijar mayor desarrollo en materia de estándares tanto edificabilidades máximas y mínimas como de reserva de suelo para la vivienda de protección pública, alojamientos dotacionales —a los que se acompaña unas reglas mínimas de diseño para acelerar su puesta en práctica— así como resto de dotaciones públicas. En la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se incrementa notablemente la reserva de vivienda de protección pública[3] ya presente en nuestra normativa pero se materializa en base a diferentes tipos de vivienda[4], convirtiendo por tanto en necesario un tránsito entre el cumplimiento en función de la normativa anterior y la nueva.

No podemos dejar de citar la muy reseñable novedad de este Decreto en dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 79.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que obliga a un desarrollo reglamentario para la fijación de estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado. En este sentido, conviene llamar la atención de que la obligación de reserva de suelo para dotaciones públicas en suelo urbano aparece por primera vez y con carácter inédito en nuestro ordenamiento jurídico–urbanístico, ya que dicha opción no fue adoptada por la legislación preconstitucional que, en esta materia, ha estado vigente hasta el momento.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto con carácter urgente y obligatorio por la Ley estatal 8/2007, de Suelo[5], se dispone con carácter reglamentario unas reglas interpretativas de procedencia de las diferentes figuras de alteración del planeamiento urbanístico. Así, se establecen con precisión los supuestos en los que procede bien la revisión integral del Plan General, bien su revisión parcial bien su modificación puntual. Ello también supone una novedad importante en el ordenamiento urbanístico ya que, hasta el momento, la aplicabilidad de una u otra figura se prescribía en función de criterios fijados internamente por el propio órgano responsable de la aprobación definitiva del respectivo planeamiento.

Merece también especial atención en este Decreto, por su novedad y obligatoriedad, los mecanismos abiertos en la propia Ley como obligaciones de participación ciudadana en la elaboración de la ordenación urbanística así como fijar unas normas comunes de procedimiento en la aprobación de dicha ordenación urbanística, normas necesarias y derivadas de la alteración competencial señalada legalmente en la aprobación de dicho planeamiento urbanístico. En este sentido, se incorpora también un desarrollo reglamentario básico del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda creado por la Disposición Adicional Undécima de la Ley 2/2006.

También conviene fijar unas reglas interpretativas comunes en materia de patrimonios públicos de suelo que, aun no siendo numerosas las novedades introducidas legalmente, tienen una incidencia importante en la práctica diaria de esta institución en nuestros Ayuntamientos especialmente.

En materia de ejecución de la ordenación urbanística, comienza este Decreto por deslindar los diferentes tipos de actuaciones reconocidos en la legislación urbanística —actuaciones aisladas, de dotación e integradas— con la intención de recoger en cualquiera de dichas actuaciones la integridad de los supuestos existentes en la práctica. Todo ello se reglamenta con el ánimo de hacer dichas actuaciones más operativas de cara al desarrollo urbanístico y del cumplimiento de los objetivos de la ordenación.

La introducción de la figura del programa de actuación urbanizadora para la ejecución de actuaciones integradas y su interrelación con los nuevos sistemas de actuación bajo la figura de concesionarios privados, sistemas de concertación y de agente urbanizador, así como su sometimiento a las reglas de contratación publica hacen preciso un desarrollo normativo urgente.

Con el mismo carácter de urgencia, debido a la extensión generalizada del instituto del realojamiento operado por la Ley 2/2006[6], se ha solicitado por los operadores jurídicos en materia de Urbanismo la concreción de las reglas vigentes en esta materia.

Por otra parte, el otorgamiento de competencia normativa en materia de vivienda protegida a los Ayuntamientos hace conveniente también la actualización de las obligaciones de tipo estadístico para la correcta prestación de este servicio por parte del Gobierno Vasco.

En definitiva, la irrupción de esta nueva legislación en los operadores y prácticas urbanísticas y la necesaria acomodación de los procedimientos administrativos y normas reglamentarias a los nuevos principios y preceptos ha aconsejado el dictado de un decreto de medidas urgentes que facilite la aplicación inmediata de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, con la debida seguridad jurídica, y de forma coordinada con la Ley estatal 8/2007, de Suelo, todo ello sin perjuicio del ulterior desarrollo reglamentario con carácter sistemático e integral de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo, en cumplimiento de lo señalado en su Disposición Final Primera.

En este sentido, y dado el carácter de desarrollo parcial del presente Decreto de Medidas Urgentes, se debe recordar que en materia urbanística será de aplicación supletoria en ausencia de regulación expresa legislativa y reglamentaria lo dispuesto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, Real Decreto 2187/1978, de 23 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística y Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del genero y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas por el Consejo de Gobierno del País Vasco en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, oída la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en reunión celebrada el 3 de Junio de 2008,

3 LvSU 80
4 LvSU 80 DA8
5 TRLSR 22.7
6 LvSU DA2

ISBN: 978-84-7777-743-4

CAPÍTULO PRIMERO
RÉGIMEN DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA
Suelo Urbano, Suelo Urbano No Consolidado por Incremento de la Edificabilidad Urbanística Ponderada

Artículo 1. Suelo urbano. Servicios urbanísticos.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 11.1 a) de la Ley 2/2006, se entenderá que sólo son aptos para considerar una superficie de suelo como urbano, los servicios de acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión cuando todos ellos, además de tener la dimensión, caudal, capacidad y tensión suficiente prevista legalmente, provengan y sean suministrados desde los sistemas locales previamente existentes.

Artículo 2. Suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada. Definición. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 3. Cálculo y, en su caso, liberación de la carga dotacional en supuesto de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

SECCIÓN SEGUNDA
Suelo No Urbanizable

Artículo 4. Suelo no urbanizable: Usos y actividades.

1. Los terrenos que se encuentren en el suelo rural[7] se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.
2. Las actuaciones contempladas en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo, deberán estar dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades que precisen ubicarse en el medio rural bien por su contribución a la ordenación y al desarrollo rural de conformidad con el planeamiento urbanístico o bien por ser los mismos declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial. Cada establecimiento concreto de las referidas dotaciones, equipamientos y actividades deberá ser declarado de interés público por resolución de la Diputación Foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.[8]
3. Para autorizar las actuaciones contempladas en el párrafo anterior y que además precisen declaración individualizada de impacto ambiental y para aquellas que afecten a una superficie de suelo superior a 5000 metros cuadrados, con carácter adicional, se deberá redactar y aprobar un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59.2.c).7 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Si la aprobación definitiva de dicho Plan correspondiera a la Diputación Foral[9], se entenderá implícita la declaración concreta de interés público siempre que el mismo se hubiera previamente sometido a información pública.

Artículo 5. Clasificación de suelo de núcleo rural por aplicación de normativa anterior.

1. Los suelos no urbanizables de núcleo rural y que hubieran completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998, podrán[10] seguir siendo considerados al amparo de esta misma clasificación siempre que los mismos no sean objeto de nuevos desarrollos, en cuyo caso deberán ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable según corresponda con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de acuerdo con el modelo de ordenación definido en el planeamiento territorial.
2. Los suelos no urbanizables de núcleo rural que no hubieran completado su desarrollo conforme a las previsiones de la Ley 5/1998, sólo podrán completar su desarrollo al amparo de esta misma clasificación de suelo con sujeción a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 6. Clasificación de suelo de núcleo rural como suelo urbano.

La superficie de suelo ocupada por un núcleo rural podrá ser clasificada por el plan general como suelo urbano, en correspondencia con el modelo de ordenación definido en el planeamiento territorial, siempre y cuando así proceda conforme a la ley[11].

Artículo 7. Alcance del inventario y facultades del planeamiento urbanístico.[12]

1. Las diputaciones forales elaborarán los inventarios de los núcleos rurales existentes en sus respectivos territorios históricos, a través del siguiente procedimiento: aprobación inicial, audiencia de los municipios afectados y aprobación definitiva. Dicho inventario podrá acompañarse en caso de estimarse preciso con una propuesta de delimitación[13].

---

7 Téngase en cuenta que el concepto de suelo Rural (TRLSR 21.2) no coincide con el de suelo No Urbanizable (LvSU 13) a que se refiere el título del artículo.

8 ORB: Otros usos en suelo No Urbanizable

9 LvSU 95.5

10 LvSU DT1.3.2°

11 LvSU 29.2

12 Álava: Decreto Foral 78/2009 (Botha 21/12/2009). Bizkaia: Acuerdo de 09/02/2016

13 STSJPV 4241/2017 FJ6: para definir un núcleo rural se precisa un espacio público que aglutine y confiere carácter (apiñamiento en torno a una plaza, calle, camino, un edificio como una iglesia, ermita o escuela) y que tenga además el carácter concentrado o agrupado de al menos 6 caseríos, DMU 9, a una distancia menor de 150 metros entre sí.

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. El planeamiento urbanístico no podrá prever núcleos rurales que no consten con este carácter en estos inventarios[14].
3. Los Ayuntamientos delimitarán las superficies de suelo comprendidas bajo la clasificación de suelo no urbanizable de núcleo rural en los correspondientes documentos de planeamiento estructural, de acuerdo con los criterios establecidos en el planeamiento territorial y con sujeción a los límites señalados en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.
4. El planeamiento urbanístico municipal será competente para la fijación del resto de determinaciones referidas a los suelos no urbanizables de núcleo rural, con sujeción a los límites establecidos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. A estos efectos, el Ayuntamiento podrá recoger la información del estado actual del núcleo rural así como proponer la ordenación de la edificación posibilitada tanto en el Plan General de Ordenación Urbana como en un Plan Especial redactado al efecto.

Artículo 8. Procedimiento de delimitación y regularización de fincas en suelo de núcleo rural.

1. A los efectos de lo dispuesto para delimitación de fincas rústicas en el artículo 29.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la regularización de fincas y la obtención de servicios urbanísticos se realizará a través del procedimiento de normalización de fincas[15] establecido en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia a los límites máximos para practicar dicha normalización, se entenderán aplicables a la superficie y no al valor de las fincas.

Artículo 9. Caseríos. Definición y régimen autorización de reconstrucción.

1. A los efectos de lo dispuesto en el régimen del suelo no urbanizable en los artículos 29.1 y 30 la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por caserío[16] los edificios que cumplan acumulativamente todas las siguientes condiciones:
   a) Constituirse como tipo edificatorio aislado, con uso predominante de vivienda.
   b) Disponer de por lo menos una vivienda ya existente, todo ello según lo dispuesto en el Registro de la Propiedad en cada uno de ellos.
   c) Disponer de licencia de primera ocupación o de documento que deje constancia de modo fehaciente de su efectiva ocupación residencial con anterioridad al 1 de Enero de 1950.
   d) Reunir aquellas características adicionales que establezca el Ayuntamiento en su planeamiento urbanístico o en la correspondiente ordenanza municipal.
2. Sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan una estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen a definir la posición original de la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original[17].

CAPÍTULO SEGUNDO
RÉGIMEN DE REPARCELACIONES

Artículo 10. Procedimiento de tramitación de proyectos de reparcelación.

1. Los proyectos de reparcelación previstos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo[18], se tramitarán y aprobarán de acuerdo a lo señalado en el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, sin perjuicio de las especialidades previstas en los artículos siguientes.
2. En todo caso, el silencio administrativo se entenderá negativo tanto para su aprobación inicial como para su aprobación definitiva[19].

Artículo 11. El supuesto de reparcelación forzosa prevista en el artículo 48.4 de la Ley 2/2006. Procedimiento y efectos.

1. Las entidades públicas, en los términos previstos legalmente, podrán participar en la reparcelación aportando a favor de la comunidad reparcelatoria constituida una compensación económica a cuenta de los futuros costes de la urbanización, al objeto de obtener participación en la edificabilidad urbanística.
2. *Apartado derogado por* DEU12 DDU
3. La atribución de la edificabilidad urbanística a la entidad por cuenta de su aportación económica será proporcional a su cuantía en relación con la valoración de los terrenos incluidos en el ámbito. Así mismo, la atribución de edificabilidad urbanística deberá realizarse de acuerdo a los mismos criterios utilizados para el resto de personas con interés en la misma, de tal manera que si con posterioridad a la aportación económica variasen las cargas de urbanización del ámbito, la parcela resultante atribuida a la entidad aportante se verá reducida o incrementada en la parte proporcional que corresponda, pudiendo en este momento reducir o incrementar su aportación a fin de lograr la titularidad de una o más parcelas completas[20].
4. Tras la realización de la referida consignación, la entidad aportante realizará la redacción o la adaptación del oportuno documento de reparcelación y que se someterá a los mismos trámites de información pública previa a su aprobación definitiva.

14 STSJ PV 24/2021 FJ4. Dvmu08 DT7
15 RGU 117-ss
16 Dvmu08MU DT7
17 LvSU 30.2
18 LvSU 42-ss
19 LvSU 94.bis.
20 Regulación incoherente con el criterio del art. 40.1 TRLSR, toda vez que el valor de las parcelas de resultado a actuación terminada no guarda relación con los costes de urbanización

ISBN: 978-84-7777-743-4

5. En el supuesto de ser necesaria la constitución de Junta de Concertación, la entidad aportante podrá incorporarse a la misma en proporción a su aportación realizada en igualdad de derechos y obligaciones que el resto de sus componentes, sin perjuicio de su facultad de promover la reparcelación de forma forzosa en la forma descrita en este artículo.

Artículo 12. Atribución de edificabilidad urbanística en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos. Cálculo y procedimiento.

1. La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística regulada en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se calculará y valorará en función de lo dispuesto en el artículo 35.4 del mismo texto legal.
2. Dicha participación se habrá de materializar mediante la atribución en el proyecto de reparcelación del pleno dominio de al menos una parcela edificable. En el supuesto de que dicha participación no diera lugar en el proceso de reparcelación al menos al pleno dominio de una parcela edificable, dicha participación podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor[21].
3. En actuaciones integradas a ejecutar por el sistema de expropiación, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas sólo podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor previo acuerdo con la entidad pública expropiante y sin perjuicio de la normativa aplicable en materia de patrimonios públicos de suelo.
4. En las actuaciones de dotación[22] la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística podrá ser sustituida mediante abono en metálico de su valor.
5. El importe económico de sustitución de dicha participación quedará en todo caso afectado al patrimonio municipal de suelo. Dicha sustitución en metálico de la participación podrá realizarse bien en el propio documento del proyecto de reparcelación bien en escritura pública o acta administrativa previa a la concesión de la oportuna licencia en los supuestos de que el proyecto de reparcelación no sea exigible.
6. La valoración de las parcelas sobre las que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará atendiendo al destino de la misma señalado en el art. 27.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

CAPÍTULO TERCERO
PLANES DE COMPATIBILIZACIÓN

Artículo 13. Contenidos y alcance del plan de compatibilización.

1. Cuando las características y las necesidades del desarrollo urbano en las zonas limítrofes de varios términos municipales hagan necesario coordinar su ordenación urbanística, y en defecto de un instrumento de ordenación territorial que lo realice, se podrá elaborar un plan de compatibilización de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 63 y 92 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
2. *Apartado anulado por STSJ PV 4564/2009*
3. El contenido y alcance del plan de compatibilización se limitará exclusivamente a las determinaciones propias de la ordenación estructural... (*resto del apartado anulado por STSJ PV 4564/2009*.
4. En el supuesto de que la compatibilización se refiera a determinaciones de ordenación estructural, éstas podrán figurar bien en el documento de plan general o en el documento del plan de compatibilización a falta de acuerdo entre los municipios afectados en los términos establecidos legalmente.

Artículo 14. Procedimiento del plan de compatibilización.

1. Se seguirá el procedimiento establecido en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, tanto para la tramitación y para la aprobación del correspondiente plan general[23] o bien del plan de compatibilización[24] en caso de desacuerdo en los términos establecidos legalmente y previa petición de al menos uno de los municipios.
2. *Apartado anulado por STSJ PV 4564/2009*
3. Este procedimiento no será de aplicación para aquellos Planes Especiales dictados en ejecución de las determinaciones de un instrumento de ordenación territorial.

CAPÍTULO CUARTO
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN PRIMERA
Límites a la edificabilidad urbanística

Artículo 15. Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

SECCIÓN SEGUNDA
Estándares de dotacionales

Artículo 16. Estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 17. Estándares de dotaciones locales. Suelo urbano no consolidado. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

21 TRLSR 18.1.b.3º

22 Debería decir «*En las actuaciones* **en suelo urbano no consolidado por edificabilidad** *la participación...*»

23 LvSU 90-ss

24 LvSU 92

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 18. Estándares de dotacionales locales. Suelo urbanizable. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 19. Estándar mínimo de reserva de terrenos destinados a equipamientos privados. Suelo urbano y urbanizable. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

SECCIÓN TERCERA
Estándar de viviendas de protección pública

Artículo 20. Concepto de vivienda sometida a cualquier régimen de protección pública. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 21. Forma de cumplimiento del estándar. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 22. Cumplimiento en municipios no obligados. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 23. Derecho de realojo[25].

1. El derecho de realojo consiste en la puesta a disposición, por parte del promotor de la actuación urbanística y a favor de la persona afectada y ocupante legal de una vivienda habitual cuyo régimen de tenencia se deba extinguir como consecuencia de dicha actuación urbanística, de una vivienda de protección pública en el mismo régimen de tenencia en que la persona afectada ocupaba legalmente su vivienda habitual.
2. No obstante, por acuerdo entre el promotor de la actuación y del afectado podrá ser materializado este derecho:
   a) En vivienda libre en las condiciones que libremente pacten. Estas viviendas podrán ser computadas a los efectos del cumplimiento de la obligación dispuesta en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
   b) En régimen de tenencia distinto al correspondiente al que legitime la ocupación de la vivienda que haya de ser desalojada.
3. Cuando, por la aplicación de la normativa reguladora del régimen de acceso y uso de las viviendas de protección oficial de régimen general, de régimen especial y de régimen tasado de regulación autonómica, exista algún impedimento para que el derecho de realojo que le asista a la persona afectada se pueda materializar en viviendas de protección pública de regulación autonómica, se seguirá el siguiente procedimiento:
   a) El Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda afectada y, en caso de ser distintos, el Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda de realojo, podrá solicitar del Gobierno Vasco la consideración específica de dicha vivienda con la calificación sobrevenida y temporal de vivienda de realojo. En estos casos, por virtud de dicha calificación, la persona afectada podrá ser eximida del cumplimiento de todos o de alguno de los requisitos de acceso al régimen jurídico de la vivienda en que se materialice el realojo. Así mismo, el Gobierno Vasco podrá promover esta calificación de oficio.
   b) Las posteriores transmisiones intervivos, arrendamientos y disposiciones de uso de dicha vivienda de realojo se sujetarán a la totalidad del régimen jurídico y económico correspondiente a su calificación.
   c) En el supuesto de excepcionarse el requisito de ingresos máximos, podrá fijarse para la vivienda de realojo un precio superior al máximo legal que le corresponda por calificación, que deberá ser proporcional al exceso de ingresos que ostente la persona afectada respecto dicho límite de ingresos fijado en la normativa protectora.
4. Las viviendas de protección pública que hubieren servido para materializar el derecho de realojo regulado en este artículo, en aras al mantenimiento de su situación patrimonial original y previa solicitud de la persona afectada, una vez oída la administración actuante, podrán ser objeto de descalificación como vivienda de protección pública en el plazo que determine la normativa reguladora, que en ningún caso podrá ser inferior a 20 años a contar desde la calificación definitiva de las mismas[26].
5. Se entenderá por viviendas de protección pública las reguladas en la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
6. Se entenderá por ocupante legal[27] a aquella persona empadronada en una vivienda y que resida efectivamente y de modo continuo en la misma por cualquier título admitido en derecho.
7. En el Programa de Actuación Urbanizadora se incluirá como anexo la relación de viviendas y de las personas que tuvieran derecho a realojo según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, así como de las viviendas y edificabilidades urbanísticas sobre las que se pretenda materializar el mismo, sin perjuicio de su acreditación documental y comprobación fáctica.
8. El derecho de realojo se podrá garantizar en caso de acuerdo entre el titular del derecho y el promotor de la actuación mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado, del derecho de realojo sobre la vivienda o instalación específica o mediante aval bancario por el valor estimado de dicha vivienda o dicha instalación o, en su defecto, la fórmula de garantía que establezcan las partes[28]. En defecto de acuerdo, la garantía del cumplimiento del compromiso de realojo deberá instrumentarse mediante la anotación en el Registro de la Propiedad, sobre la finca de resultado o, en su defecto, mediante aval bancario por el valor estimado para dicha vivienda o instalación.

Artículo 24. Unidades de ejecución exentas de la obligación de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

25 LvSU DA2, TRLSR 19 y 43.2

26 VPP.39-08 11.

27 LvSU DA2.1, TRLSR 18.1.e, VPP.39-08 37.2, TRLSR 2.3

28 LvSU DA2.3.c.3

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 25. Transferencias de edificabilidad residencial protegida. Contenido. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 26. Transferencia de edificabilidad residencial protegida. Procedimiento. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

SECCIÓN CUARTA
Estándar de alojamientos dotacionales

Artículo 27. Implantación de alojamientos dotacionales. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 28. Cómputo y cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 29. Titularidad de las parcelas con destino a alojamientos dotacionales.

1. De cada cuatro parcelas a las que se diera lugar por aplicación de este estándar las tres primeras serán promovidas por el Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda y la cuarta por el respectivo Ayuntamiento salvo que este decidiera reservarse más parcelas a este fin.
2. La promoción de alojamientos dotacionales por parte del Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda requerirá la entrega de las parcelas destinadas a este fin por el respectivo Ayuntamiento. La entrega de parcelas destinadas a alojamientos dotacionales deberá formalizarse bien a través del acuerdo de reparcelación, previa aceptación del Departamento competente en materia de Vivienda, bien mediante la suscripción del oportuno convenio y posterior acuerdo respectivo de cesión por parte del Ayuntamiento y de aceptación por parte del Gobierno Vasco, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la normativa que le sea de aplicación.

CAPÍTULO QUINTO
APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN PRIMERA
Determinaciones sobre tramitación

Artículo 30. Modificación de la ordenación pormenorizada[29].

La ordenación pormenorizada integrada en el planeamiento general podrá modificarse utilizando bien la figura de la modificación del Plan General bien la figura del Plan Especial o el Plan Parcial, según corresponda, otorgándole el procedimiento de tramitación regulado en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006.

Artículo 31. Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística.

1. Todos los planes urbanísticos que deban estar sometidos a evaluación conjunta de impacto ambiental (ECIA)[30] por aplicación de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente, deberán contener, al menos y sin perjuicio del resto de la documentación específica exigida en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, para determinados planes de ordenación urbanística, la siguiente documentación[31]:
   a) Memoria informativa y justificativa que deberá recoger toda la información que contenga los elementos de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento. Así mismo, dicha memoria hará expresa mención del proceso seguido desde la formulación hasta la selección de alternativas para la adopción de decisiones considerando el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas en dicho proceso a título de participación ciudadana, en el que se facilitará o fomentará una presencia equilibrada de ambos sexos, incluido en su caso el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento, así como la justificación de las decisiones asumidas.
   b) Informe de sostenibilidad ambiental[32] que así mismo deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio de desarrollo sostenible. Dicho informe de sostenibilidad ambiental incluirá un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. También se acompañará de un estudio de la capacidad de acogida de dichos suelos para las previsiones contenidas en el plan y que considerará los siguientes informes sólo para el caso de que resulten preceptivos y cuando no deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:
      1. Informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.
      2. Informe de la administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
      3. Informe de las administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.
   c) Planos de información, de ordenación estructural y de ordenación pormenorizada, en su caso.

29 LvSU 103.3

30 Actualmente denominada Evaluación Ambiental Estratégica (LEA 5.1.a, LvMA 72). El art. 22.4 TRLSR exige la Memoria de Sostenibilidad Económica para todos los planes que contemplen actuaciones de transformación (TRLSR 7.1), STSJ PV 1460/2015 FJ3

31 TRLSR 20.1.c LCCTE 21.1

32 Actualmente denominado Estudio Ambiental Estratégico

ISBN: 978-84-7777-743-4

d) Normativa urbanística, entendiendo en su caso incluido en las mismas, las Ordenanzas de Edificación y Urbanización y los Catálogos.

e) Estudio de viabilidad económico–financiera de la actuación urbanística.

f) Memoria de sostenibilidad económica[33] en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.[34]

g) Justificación del cumplimiento de los estándares máximos y mínimos de edificabilidad urbanística, así como del respeto a la cifra máxima de crecimiento residencial de la población, expresada en número de viviendas, señalada en los instrumentos de ordenación del territorio, y en general de la adecuación del planeamiento urbanístico al planeamiento territorial.

2. *Artículo derogado por* DPI DDU.

Artículo 32. Documentación mínima para el trámite de información pública.

En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración[35]. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.

33 Téngase en cuenta que, según la STS 733/2021 FJ3, se produce una equiparación entre el EVEF y el ISE: "*en relación al informe o memoria de sostenibilidad no es más que la tradicionalmente exigida por la normativa estatal clásica de la evaluación económica de los servicios y obras de urbanización que exigía el suelo urbano y el urbanizable, en terminología de la época; y su contenido debía estar en función, como recuerda el artículo 22.4º el TRSLR, en la trascendencia que los nuevos servicios y obras de urbanización han de suponer para las Haciendas locales que deban atender a su mantenimiento, una vez consolidada la actuación de urbanización*".

34 STSJ PV 1460/2015 FJ3

35 STJPV 348/2020 FJ6.2 Los cambios no sustanciales (LvSU 90.6) no dan pie a la obligatoriedad de reflejarlas en el resumen ejecutivo de los instrumentos de ordenación aunque sean alteraciones de ordenación.

Sección segunda
Determinaciones sobre alteración del planeamiento urbanístico

Artículo 33. Revisión total, parcial y la modificación puntual de la ordenación urbanística estructural.[36]

1. Sin perjuicio del resto de los motivos legalmente establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales precisa su revisión integral. Se entenderá que esto se produce cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:
   a) El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.
   b) El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.
   c) Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.
   d) Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.
2. Procederá la revisión parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: que la alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación estructural del resto del término municipal y, en todo caso, que no supere los límites establecidos en el párrafo anterior.
3. Así mismo, procederá la revisión parcial cuando la alteración tenga por objeto la alteración de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior y no supere los límites establecidos en el párrafo primero.
4. En el resto de supuestos de alteración de la ordenación urbanística la misma podrá formularse, tramitarse y aprobarse con arreglo a la figura de la modificación puntual.

Artículo 34. Suspensión de licencias. Prórroga[37].

1. Las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, la modificación o revisión de dichos planes desde su aprobación inicial, en todo caso, o desde la adopción del acuerdo de formula-

36 TRLSR DT4.

37 La redacción del art. 85 LvSU, fuen modificada con posterioridad a este Decreto por la Ley 18/2023.

ISBN: 978-84-7777-743-4

ción del avance o del propio documento en aquellos supuestos en el que el avance no fuese preceptivo.

2. En el supuesto de que se hubiera acordado por un período inferior al máximo establecido de dos años para el planeamiento general y un año para el resto de planes urbanísticos la suspensión del otorgamiento de licencias para la tramitación de modificaciones o revisiones de los planes de ordenación urbanística, será posible, mediante nuevo acuerdo municipal con sujeción a los requisitos de publicidad establecidos en el artículo 85 de la Ley 2/2006, prorrogar dicha suspensión hasta alcanzar dicho periodo máximo.

Artículo 35. Modificaciones puntuales de planeamiento. Límites respecto al cumplimiento de los estándares.

Artículo derogado por DEU12 DDU.

Artículo 36. Alteraciones de planeamiento. Cumplimiento de estándares de viviendas de protección pública.

Artículo derogado por DEU12 DDU.

CAPÍTULO SEXTO
PATRIMONIOS MUNICIPALES DE SUELO

Artículo 37. Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Los bienes destinados a dotaciones públicas.

1. Los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo estén destinados por la ordenación urbanística a dotaciones de carácter público deberán destinarse a tal fin a salvo lo dispuesto legal y reglamentariamente sobre la alteración de dicha calificación urbanística.
2. Se destinará a la obtención de suelo para dotaciones públicas y su mantenimiento la indemnización económica sustitutoria definida en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 y en los artículos 3 y 17 de este Decreto, cuyos ingresos constituyen recursos afectos al patrimonio público de suelo.[38]

Artículo 38. Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Destino preferente.

1. Los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo no estén destinados a dotaciones de carácter público y la totalidad de los recursos integrantes de dicho Patrimonio Municipal de Suelo se deberán destinar preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, entendiendo englobado en este concepto exclusivamente lo siguiente:
   a) La adquisición de suelo donde el uso predominante sea el de vivienda de protección pública.
   b) La urbanización de suelo calificado con destino a vivienda de protección pública.
   c) La adquisición de suelo previamente urbanizado calificado con destino a vivienda de protección pública, incluyendo en este concepto la aportación económica prevista en el artículo 48.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, siempre que dicha edificabilidad adquirida esté destinada a la construcción de vivienda de protección pública,
   d) La construcción de viviendas de protección pública
   e) La adquisición de viviendas de protección pública ya construidas para su destino a alquiler.
2. Así mismo, y con ese mismo carácter preferente, podrán destinarse también al costeamiento de obras de urbanización en unidades de ejecución con presencia en todo o en parte de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública cuando su desarrollo estuviera previsto en régimen de ejecución pública entendiendo por tal los sistemas de ejecución de cooperación, expropiación y agente urbanizador, cuando este último sea un ente o sociedad pública local, que tenga encomendada la gestión del patrimonio municipal de suelo.

Artículo 39. Destino de los Patrimonios Municipales de Suelo. Otros destinos posibles.

1. Con carácter adicional, los bienes de cualquier naturaleza que formando parte del Patrimonio Municipal de Suelo no estén destinados a dotaciones de carácter público y la totalidad de los recursos integrantes de dicho Patrimonio Municipal de Suelo podrá ser destinados a los siguientes fines:
   a) Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos incluidos en áreas de reserva municipal de suelo, de acuerdo con el procedimiento del artículo 120, así como los incluidos en áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 125, ambos referidos a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
   b) Obras de rehabilitación, renovación o mejora de infraestructuras de carácter público, de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas. Se entenderán por infraestructuras y dotaciones públicas las establecidas en los artículos 54 y 57 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Se entenderá por zona degradada, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, aquellos ámbitos de suelo urbano objeto de regeneración y rehabilitación señalados por el planeamiento urbanístico, tal como se dispone en el artículo 50.2 h) de la citada Ley.
   c) Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas declaradas de fomento o de interés público, previo desarrollo reglamentario por parte del Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Industria y Comercio, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Décima de la Ley 2/2006, para el establecimiento de sus características, régimen jurídico y resto de determinaciones.
   d) Obras de rehabilitación, recuperación y mejora del patrimonio histórico y cultural, cuando dichos bienes hubieren sido así declarados bien por los Departamentos competentes en materia de Cultura de la Di-

[38] Los arts. 3 y 17 de este Decreto fueron derogados por la DDU DEU12. El art. 6.7 DEU contempla la compensación económica en actuaciones de Dotación.

ISBN: 978-84-7777-743-4

putación Foral o del Gobierno Vasco o bien hubieren sido incluidos en el catálogo municipal.

e) Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos de titularidad municipal, entendiendo por tales aquellos de servicio y dominio público.

CAPÍTULO SÉPTIMO
EJECUCIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA
Tipos de actuaciones

Artículo 40. Actuaciones aisladas.

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por actuación aislada aquellas que tengan por exclusivo objeto la promoción de la edificación de las parcelas y de los solares y, en su caso, la urbanización previa o simultánea a la edificación en las condiciones previstas en la citada Ley[39].
2. La reparcelación interior prevista en el artículo 136 a) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, podrá ser aplicada tanto a situaciones de proindivisión como cuando sea necesaria la agrupación de diversas parcelas para cumplir las condiciones de la ordenanza de parcela mínima.

Artículo 41. Actuaciones de dotación. *Artículo derogado por* DEU12 DDU.

Artículo 42. Actuaciones integradas. Relación con las unidades de ejecución.

1. Tendrán la consideración de actuaciones integradas aquellas que no tengan cabida en la definición de actuaciones aisladas, de dotación o de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales o locales.
2. Las actuaciones integradas deberán estar compuestas al menos por una unidad de ejecución pudiendo comprender también dos o más unidades de ejecución. Así mismo, estas unidades de ejecución podrán tener adscritos o incluidos sistemas generales. Será admisible que dichas unidades de ejecución estén comprendidas en áreas de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable diferentes siempre que la actuación de urbanización y justificadamente deba ser acometida de forma coordinada bajo una misma programación.
3. Cuando la desigualdad en la distribución de las cargas de urbanización comporte un desequilibrio económico entre las unidades de ejecución delimitadas en un ámbito de planeamiento, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá delimitar unidades de ejecución con una diferencia de edificabilidad media superior al 5%, al objeto de compensar las diferencias de cargas y procurar un reparto equitativo de los beneficios y las cargas y de la actuación, lo que quedará suficientemente justificado en el Programa.
4. A los efectos de cumplimentar el equilibrio de la edificabilidad media de las diversas unidades de ejecución que, de conformidad con lo establecido en el artículo 144.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se delimiten en un área o sector, la edificabilidad media del ámbito de ordenación pormenorizada se calculará deduciendo las superficies y las edificabilidades ponderadas de las actuaciones aisladas y actuaciones de dotación que, en su caso, se delimiten en su interior.
5. En todo caso, será exigible la tramitación y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora por cada actuación integrada sin perjuicio de que la reparcelación, cuando sea procedente y la actuación integrada tenga por objeto la urbanización de varias unidades de ejecución, tenga que realizarse de forma separada en el seno de cada unidad de ejecución.

SECCIÓN SEGUNDA
Sistemas privados de ejecución y contratación administrativa

Artículo 43. Tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora a instancia de parte.

Artículo vacio de contenido por la supresión del PAU como instrumento autónomo (Lvmu25 2.21-ss)[40]

Artículo 44. Aplicación de los principios de contratación administrativa a la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de ejecución privada.

1. En el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora propusiera como sistema de actuación el sistema de concertación regulada en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y a los efectos de adjudicar la gestión por concesión de los contenidos del mismo, los principios de publicidad y concurrencia deberán entenderse cumplidos en el trámite de aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
2. En el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora propusiera como sistema de actuación el agente urbanizador regulado en los artículos 166 y siguientes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y a los efectos de adjudicar por concesión la gestión de los contenidos del mismo, los principios de publicidad y concurrencia deberán extenderse al cumplimiento de la convocatoria y resolución del concurso previsto en los dichos artículos. En ausencia de previsión legal en contrario y con carácter subsidiario, será de aplicación al citado concurso, en lo que refiere a su procedimiento, la normativa vigente

[39] TRLSR 7.1.b y 7.2

[40] El texto decía: *"1. Al efecto de lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, se entenderá por personas ajenas o entidades ajenas a la Administración las relacionadas en el artículo 157 en la letra e) y en la letra d) siempre que no deba entenderse comprendido en el párrafo siguiente.*
2. Las personas jurídicas que estén participadas en un porcentaje superior al 50% por cualquiera de las entidades relacionadas en el artículo 157 letras a), b), c) estarán eximidas de aportar la garantía establecida en el artículo 158".

ISBN: 978-84-7777-743-4

de contratación administrativa en materia de consultoría y asistencia técnica, a salvo lo dispuesto en los párrafos siguientes.

3. En el supuesto de adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora por sistema de ejecución privado, concertación o agente urbanizador, la adjudicación de las obras de urbanización deberá respetar las reglas de contratación pública en materia de obras en los términos previstos en el artículo 172 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. El Ayuntamiento podrá reservarse la realización de dicha convocatoria de concurso mediante convenio con los promotores o, al menos, exigir su presencia en el órgano de contratación para verificar el cumplimiento de lo dispuesto en este párrafo.
4. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, el concurso para selección de agente urbanizador podrá incluir dentro de su objeto la realización de las obras de urbanización en cuyo caso, el citado concurso se someterá a los principios de la legislación de contratación pública en materia de solvencia de licitadores, publicidad y concurrencia según lo determinado por dicha legislación para la contratación de obras.

Sección tercera
Sistema de expropiación forzosa

Artículo 45. Expropiación Forzosa y promoción de la accesibilidad.

Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 177 j) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, será posible la aplicación de la expropiación por inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial aplicable. Para ello, deberán darse con carácter previo los siguientes requisitos:

a) Previsión expresa por la parte de la ordenación urbanística del correspondiente municipio de esta posibilidad expropiatoria.[41]
b) Presentación por parte de la comunidad de personas propietarias de acuerdo por mayoría suficiente y del proyecto técnico de obras susceptible de obtención de licencia.
c) Desarrollo mediante Ordenanza del resto de las determinaciones y requisitos necesarios para proceder a la citada expropiación con sujeción al menos a los requisitos legalmente establecidos.

Artículo 46. Órganos competentes para acordar la necesidad de urgente ocupación de bienes y derechos en actuaciones expropiatorias. Tasación conjunta.

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 178.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, la declaración de urgente ocupación de los bienes y derechos afectados por una actuación expropiatoria deberá ser acordada por los siguientes órganos:
   a) En el supuesto de que la Administración expropiante fuera la Administración autonómica, el acuerdo lo adoptará el Consejo de Gobierno.
   b) En el supuesto de que la Administración expropiante fuera la Administración foral, el acuerdo lo adoptará el Consejo de Diputados.
   c) En el supuesto de que la Administración expropiante fuera la Administración local, el acuerdo lo adoptará el Alcalde o la Alcaldesa, salvo que la legislación del régimen local vigente atribuya la competencia a otro órgano.
   2. Lo establecido en el párrafo anterior se establece sin perjuicio de la potestad de autoorganización de cada entidad por lo que tendrá carácter meramente supletorio en ausencia de regulación expresa.
3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 179.6 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, el órgano competente para la aprobación de proyectos de expropiación forzosa en procedimientos de tasación conjunta será el mismo órgano competente para la declaración de urgente ocupación de la entidad expropiante según lo dispuesto en los párrafos anteriores.

Artículo 47. Efectos de la aprobación del proyecto expropiatorio en tasación conjunta.

La aprobación del proyecto de tasación conjunta producirá los efectos previstos en el artículo 138 del Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Sección cuarta
Deber de edificación

Artículo 48. Cómputo de plazos para el deber de edificar.

1. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente y, en su caso, el Programa de Actuación Urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación en ningún caso podrán superar el año desde la finalización de las obras de urbanización.
2. A los solos efectos del cómputo de dicho plazo y con independencia de su estado real, se entenderán finalizadas las obras de urbanización[42]:
   a) En las actuaciones integradas, en los plazos señalados para su ejecución por los Programas de Actuación Urbanizadora.
   b) En su caso, en las actuaciones aisladas y de dotación en los plazos señalados en la licencia de obras de edificación para este supuesto o, en su defecto, para la finalización de las obras de edificación. En todo caso, no será admisible que dicho plazo sea superior al de finalización de la obra de edificación.

41 STSJ PV 1428/2012 FJ2

42 El art. 189.2 LvSU habilita al desarrollo reglamentario para especificar las circunstancias en que se puede entender como finalizadas las obras de urbanización; lo regulado en este apartado no se corresponde con aquel mandato.

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. En el caso de solares vacantes pendientes de edificación, el plazo de un año contará desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 49. Consecuencias del incumplimiento del deber de edificar.

1. El incumplimiento del deber de edificar comportará la incoación de un programa de edificación que tendrá por objeto la declaración del incumplimiento del deber y optará por la venta forzosa, la adjudicación a agente edificador o el sistema de expropiación, que podrá gestionarse mediante beneficiario.
2. Si se optara por la venta forzosa, el programa contendrá el pliego regulador del concurso.
3. Si se optara por la adjudicación a agente edificador, el programa contendrá las bases para la adjudicación.
4. Si se optara por la expropiación, la aprobación del programa implicará la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación. En el caso de que la modalidad elegida fuera la expropiación con beneficiario, el pliego contendrá las bases del concurso para la selección del beneficiario.
5. La publicación de la aprobación definitiva del programa abrirá, en su caso, el periodo de presentación de ofertas.

CAPÍTULO OCTAVO
LICENCIAS MUNICIPALES

Artículo 50. Relación entre licencias.

1. Las licencias reguladas en la Ley 2/2006 son independientes entre sí por lo que su otorgamiento no lleva aparejado el otorgamiento de las demás licencias o títulos jurídicos habilitantes exigidos por la normativa sectorial.
2. Cuando para una misma actuación sea exigible más de una licencia o título jurídico habilitante para el desarrollo de una actividad con alcance urbanístico, todos los títulos jurídicos habilitantes podrán ser objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa. Mediante Ordenanza Local se regulará, en su caso, el procedimiento integrado para el otorgamiento unificado de las mencionadas licencias.

Artículo 51. Prestación de servicios por compañías suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia urbanística, y fijarán como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.
2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos, la siguiente documentación:
   a) La licencia de usos y actividades cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a dicha licencia.
   b) Licencia municipal de primera utilización en todo caso y además el acto por el que se otorga calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial.
3. En el supuesto de edificaciones de nueva planta de promoción municipal cuyo Proyecto y Dirección de Obra se realice por los propios Servicios Técnicos Municipales, no será exigible licencia, pero sí un certificado de los Servicios Técnicos Municipales que manifieste la conformidad al Proyecto de la edificación construida.
4. Las empresas suministradoras de servicios de energía eléctrica, agua, saneamiento, gas y telefonía podrán mantener los suministros con carácter excepcional durante un plazo improrrogable de doce meses desde la finalización de las obras correspondientes, previa solicitud a instancia de parte interesada en la que conste las causas de dicha prórroga y el consentimiento del correspondiente Ayuntamiento.
5. Las entidades prestadoras de servicios podrán realizar con el promotor contratos provisionales mediante la aportación por este último de la solicitud de la correspondiente licencia y del consentimiento municipal. La obtención de las licencias necesarias convertirá el contrato provisional en definitivo, previa su acreditación ante las entidades prestadoras de servicios. Si las licencias fuesen denegadas por parte del respectivo Ayuntamiento, éste lo comunicará a las entidades prestadoras de servicios a los oportunos efectos.

CAPÍTULO NOVENO
ESTADÍSTICA DE ACTUACIONES MUNICIPALES EN MATERIA DE VIVIENDA

Artículo 52. Estadística de actuaciones municipales en materia de vivienda.

Los Ayuntamientos del País Vasco comunicarán anualmente a efectos estadísticos al Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Vivienda:

a) La promulgación de las ordenanzas municipales reguladoras del régimen de protección pública de las viviendas tasadas municipales, así como la calificación de las mismas y la concesión de la oportuna licencia de obras.
b) La calificación de terrenos destinados a alojamientos dotaciones y la concesión de la oportuna licencia de obra.
c) La existencia, constitución y evolución del patrimonio municipal de suelo, con indicación expresa de las superficies de terreno, edificabilidades urbanísticas de uso residencial y número de viviendas que lo integran.

Artículo 53. Obligatoriedad de la Estadística de Edificación y Vivienda (EDYVI) y de la Estadística de Viviendas Iniciadas y terminadas (EVIT).

1. La cumplimentación, entrega, junto a la recepción y envío de la documentación estadística al Departamento de la Administración autonómica competente en materia de

ISBN: 978-84-7777-743-4

estadística de Edificación y de Vivienda, se remitirá al momento de producirse la concesión administrativa de la licencia urbanística de obra y de la licencia de primera ocupación, según corresponda, por parte de los Ayuntamientos vascos.

2. El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda, mediante los acuerdos de colaboración precisos, normalizará el procedimiento informatizado de tratamiento de la información estadística de licencias de obras, de primera ocupación y de viviendas tasadas municipales, mediante el aprovechamiento de las posibilidades tecnológicas de la sociedad de la información.
3. El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda suministrará, por las vías establecidas reglamentariamente, a los Ayuntamientos que así lo soliciten la información que obre en las estadísticas oficiales del Gobierno Vasco en materia de Edificación y Vivienda y que tengan por objeto su respectivo ámbito municipal.

Artículo 54. Obligatoriedad de suministro de información en materia de reservas de suelo municipal con destino a vivienda de protección pública.

1. El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda, y mediante los acuerdos de colaboración precisos, normalizará el procedimiento informatizado de tratamiento de la información estadística de reservas municipales de suelo, mediante el aprovechamiento de las posibilidades tecnológicas de la sociedad de la información.
2. El Departamento de la Administración autonómica competente en materia de estadística de Edificación y de Vivienda suministrará, por las vías establecidas reglamentariamente, a los Ayuntamientos que así lo soliciten la información que obre en las estadísticas oficiales del Gobierno Vasco en materia suelo para vivienda protegida y que tengan por objeto su respectivo ámbito municipal.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Cómputo de población a efectos de cumplimiento de obligaciones.

El cómputo de la población municipal, a los efectos del cumplimiento de estándares, de determinar la competencia para aprobación definitiva de planeamiento urbanístico y para el resto de las determinaciones de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, que se hicieran depender de la entidad poblacional del respectivo municipio, se realizará en el momento de aprobación inicial del documento que recoja dichas determinaciones y se acreditará según la población certificada por el servicio de padrón municipal.

Se entienden sometidos a la obligación de reserva de suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública aquellos municipios relacionados en el Anexo I del presente Decreto.

Disposición adicional segunda. Principio de concertación.

Sin perjuicio de las facultades que asisten a la Administración foral para el auxilio de las entidades locales, los Ayuntamientos con competencia para la aprobación definitiva de planeamiento de ordenación estructural y las Diputaciones Forales, en aplicación del principio establecido en el artículo 6.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, podrán concertar entre ellas la forma y el alcance de las labores de cooperación y asistencia de cada Administración en el ejercicio de la competencia municipal de aprobación definitiva de dicho planeamiento, todo ello con sujeción a lo establecido al efecto en la legislación básica de régimen local y sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

Será preciso para ello, la firma de un convenio de colaboración entre la Administración foral y la Administración local, convenio donde se habrá de concretar el alcance de la encomienda de gestión realizada por el Ayuntamiento a favor de la Diputación Foral, tal como dispone el *artículo 15.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LRJSP 11].

Disposición adicional tercera. Viviendas de Protección Pública.[43]

El régimen jurídico y económico de las viviendas de protección oficial de régimen tasado será de aplicación a aquellas parcelas que estén destinadas y calificadas por el planeamiento urbanístico a la promoción de viviendas tasadas municipales hasta tanto el Ayuntamiento no apruebe la correspondiente Ordenanza Municipal prevista en el párrafo cuarto de la Disposición Adicional Octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo en función de la supletoriedad establecida en los párrafos segundo y tercero del artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Disposición adicional cuarta. Consejo Asesor de Planeamiento Municipal.

Los expedientes de modificación puntual y revisión de planeamiento general aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, deberán anexar al acuerdo de aprobación provisional del citado expediente el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal junto con la consideración o contestación que el Ayuntamiento haya adoptado respecto a las sugerencias o recomendaciones formuladas por aquel en aquellos supuestos en que el sea exigible según lo dispuesto por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Los expedientes de modificación puntual y revisión de planeamiento general con avance tramitado antes de la entrada en vigor de la Ley y aprobados provisionalmente después de dicha fecha de entrada en vigor y que pretendan acogerse a la posibilidad de aprobación definitiva por parte del propio Ayuntamiento del expediente, deberán anexar a dicho expediente, y con carácter previo a su aprobación definitiva, el informe preceptivo del Consejo Asesor de Planeamiento Municipal junto con la consideración o contestación que el

[43] La DA8 LvSU ha sido modificada con posterioridad (LvV) no requiriendo la previa ordenanza municipal.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ayuntamiento haya adoptado respecto a las sugerencias o recomendaciones formuladas por aquel. No obstante, esta obligación se entenderá cumplida en dichos expedientes siempre que en el curso de tramitación del documento se hubiera dado audiencia expresa a un consejo de participación ciudadana con presencia al menos de algún movimiento asociativo vecinal y de algún movimiento ecologista, este último en supuesto de tratarse de reclasificación de un suelo no urbanizable.

La existencia del informe del Consejo Asesor de Planeamiento junto con la certificación municipal de su toma o no en consideración junto con la contestación para la no toma en consideración de las sugerencias o recomendaciones formuladas, serán documentos que deberán acompañarse al expediente que se remita a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la formulación por el mismo del informe preceptivo y vinculante previsto en el artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. La no presentación por parte del Ayuntamiento del informe y documentación exigible del Consejo Asesor de Planeamiento será considerado motivo de inadmisión del expediente en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco interrumpiendo el plazo de dicha Comisión para emisión del informe previsto en el citado artículo 91.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Disposición adicional quinta. Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa.

Se modifica el apartado 2 del artículo 5 del Decreto 244/1988, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de funcionamiento de los Jurados Territoriales de Expropiación Forzosa que queda redactado como sigue:

> «Cuando la expropiación se refiera a un bien de naturaleza rústica o sito en suelo no urbanizable el vocal actuante lo será una persona con titulación superior designado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos; cuando se trate de bienes sitos en suelo urbano, urbanizable, o apto para urbanizar una persona con titulación superior designado por el Colegio Oficial de Arquitectos; No obstante, en aquellos casos en que la naturaleza del bien, a juicio de la Presidencia del Jurado, no permitiese la clara y directa aplicación de las reglas anteriores, éste podrá dirigirse al Colegio que considere más apropiado a los efectos de que proceda a la designación que procediese para actuar en el expediente en cuestión.»

Disposición adicional sexta. Foro de encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi.

El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi, creado por la Disposición Adicional 11.ª de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo se constituye como el organismo consultivo y de asesoramiento del Gobierno Vasco, los Ayuntamientos y la ciudadanía en materia de vivienda.

El Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi queda adscrito al Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Le corresponden al Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi las siguientes funciones:

a) Ser informado de los planes de vivienda del Gobierno Vasco y de los Ayuntamientos en el caso de los municipios de más de 3000 habitantes.

b) Hacer cuantas propuestas se consideren oportunas en materia de vivienda al Gobierno Vasco en todo caso y a los Ayuntamientos a instancia de dichas Administraciones.

c) Elaborar informes y dictámenes a solicitud del Consejero o Consejera competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, los alcaldes o alcaldesas, el Pleno de la Corporación Local en el caso de los municipios de más de 3000 habitantes y el resto de los miembros del Foro.

d) Cualesquiera otras funciones que le sean atribuidas por la legislación vigente en materia de vivienda.

La composición del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi se determinará reglamentariamente. En el mismo habrán de estar representados, con carácter mínimo, además del Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco y una representación de los Ayuntamientos, los colectivos de representación de los jóvenes, de los consumidores, de los Colegios profesionales, colectivos sociales y asociaciones empresariales y sindicales vinculados al sector de la vivienda. En su composición se procurará una participación equilibrada de ambos sexos

El presidente del Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda de Euskadi es el Consejero o Consejera del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda.

Actuará como secretario un funcionario del citado Departamento con titulación de licenciado en derecho y una experiencia profesional en materia de vivienda de al menos cinco años.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Situaciones en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada.[44]

En solares o en parcelas vacantes o edificadas conforme a un régimen urbanístico anterior al vigente, los incrementos de edificabilidad serán referidos al incremento respecto a la edificabilidad ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior[45] siempre que no hubieren vencido los plazos de ejecución de la misma, en cuyo caso se estará a la edificabilidad materializada[46].

En el supuesto de no existir expresamente plazos máximos de ejecución, se aplicarán los plazos máximos del cum-

44 Téngase en cuenta que el art. 3 de este Decreto establecía la obligación del propietario de levantar la carga dotacional con independencia de que el planeamiento contemplara nuevas dotaciones y las adscribiera. Esto preceprto fuer derogado por DEU12 DDU, que no contempló este carga económica sin dotaciones efectivas, como tampoco lo hace el actual DEU.

45 El incremento de edificabilidad afecta a la Carga Dotacional y a la Cesión Gratuita de Edificabilidad; la carga dotacional está regulada en los arts. 6-ss DEU y la Cesión Gratuita de Edificabilidad en el art. 27.2 LvSU (cuya redacción actual también es posterior a este Decreto)

46 El art. 2.b DEU define la edificabilidad urbanística previamente materializada

ISBN: 978-84-7777-743-4

plimiento del deber de edificar especificado en el artículo 189 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Disposición transitoria segunda. Aplicación de estándares de dotaciones locales al suelo urbano no consolidado

Disposición derogada por DEU12 DDU.

Disposición transitoria tercera. Procedencia de figuras de alteración de ordenación.

Lo dispuesto en el presente decreto en relación con la obligatoriedad de proceder a la alteración de la ordenación urbanística estructural bien mediante expedientes de revisión integral, de revisión parcial o de modificaciones puntuales, será de aplicación a todos aquellos expedientes que tengan por objeto dicha alteración y cuya aprobación inicial se realice con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición transitoria cuarta. Aplicación de medidas compensatorias por recalificación de suelo dotacional público

Disposición derogada por DEU12 DDU.

Disposición transitoria quinta. Obligaciones respecto a los Patrimonios Municipales de Suelo.

Las obligaciones relativas a los Patrimonios Municipales de Suelo establecidas a los Ayuntamientos en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en materias tales como consignación en presupuestos municipales y destinos de aplicación obligatoria de sus bienes y derechos no afectarán a aquellas operaciones presupuestarias previstas y aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de la misma que habrán de sujetarse a lo dispuesto en la Ley 20/1998, de Patrimonios Públicos de Suelo. Todo ello sin perjuicio de la obligación de adaptación a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de sus contenidos para la aprobación de los presupuestos municipales de futuros ejercicios.

Disposición transitoria sexta. Sistema de Concertación. Adaptación de las Juntas de Compensación.

Las reglas del sistema de concertación previstas en los artículos 160 y siguientes de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, serán de carácter obligatorio y sustituirán las reglas de compensación en el supuesto de ser precisa, conforme al régimen de transitoriedad establecido en dicha Ley, la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora[47].

En el resto de los supuestos, las Juntas de Compensación adquirirán el carácter de Junta de Concertación y, por tanto, se sujetarán a la normativa reguladora del sistema de concertación mediante la suscripción del oportuno convenio con el Ayuntamiento en el que se asumirán los compromisos y obligaciones propios de la misma. No obstante, no será obligatoria dicha adaptación a las Juntas de Compensación cuyo proyecto de compensación hubiera sido aprobado inicialmente con carácter previo a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Las Juntas de Concertación formularán al Ayuntamiento el correspondiente proyecto de reparcelación con plena sujeción a la nueva normativa. No obstante, las Juntas de Compensación, en el supuesto de no adaptación del apartado anterior, se regirán por las reglas del sistema de compensación establecido por el Real Decreto 1346/1976, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás normativa de aplicación[48].

Disposición transitoria séptima. Definición de caserío y núcleos rurales.

Los requisitos establecidos en este Decreto a efectos de considerar una edificación como caserío y una agrupación de caseríos como núcleos rurales no serán de aplicación a aquellos núcleos rurales así clasificados en el planeamiento urbanístico a la fecha de entrada en vigor del mismo, siempre y cuando dicha clasificación se haya realizado de conformidad con lo señalado en la Ley 5/1998, de 6 de marzo de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 142/1997, de 17 de junio, por el que se desarrolla la Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, sin perjuicio de los efectos que el mismo pudiera mantener por aplicación del mismo a supuestos de hecho anteriores a la entrada en vigor del presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco.

47 LvSU DT3.2

48 TRLS76 126-ss, RGU 157-ss

ISBN: 978-84-7777-743-4

ANEXO

MUNICIPIOS OBLIGADOS A APLICAR ESTÁNDAR DE VIVIENDA PROTEGIDA

Anexo anulado parcialmente por STSJ PV 3703/2009 (BOPV 19/05/2010), que excluye al municipio de Bakio, y modificado por O (GV) 26/09/2008 (BOPV 31/10/2008, vigente desde 20/11/2008) que excluye al municipio de Loiu.

Territorio Histórico de Álava

AMURRIO
LAUDIO / LLODIO
OYÓN-OION
SALVATIERRA [o] AGURAIN
VITORIA-GASTEIZ

Territorio Histórico de Bizkaia

ABADIÑO
ABANTO Y CIÉRVANA-ABANTO ZIERBENA
ALONSOTEGI
AMOREBIETA-ETXANO
ARRIGORRIAGA
BALMASEDA
BARAKALDO
BASAURI
BERANGO
BERMEO
BERRIZ
BILBAO
DERIO
DURANGO
ELORRIO
ERANDIO
ERMUA
ETXEBARRI
GALDAKAO
GERNIKA-LUMO
GETXO
GORLIZ
GÜEÑES
IGORRE
IURRETA
LEIOA
LEKEITIO
LEMOA
MARKINA-XEMEIN
MUNGIA
MUSKIZ
ONDARROA
ORTUELLA
PLENTZIA
PORTUGALETE
SANTURTZI
SESTAO
SONDIKA
SOPELANA
UGAO-MIRABALLES
URDULIZ
URDUÑA-ORDUÑA
VALLE DE TRÁPAGA-TRAPAGARAN
ZALDIBAR
ZALLA
ZAMUDIO

Territorio Histórico de Gipuzkoa

ANDOAIN
ARETXABALETA
ARRASATE [o] MONDRAGÓN
ASTIGARRAGA
AZKOITIA
AZPEITIA
BEASAIN
BERGARA
DEBA
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
EIBAR
ELGOIBAR
ERRENTERIA
ESKORIATZA
GETARIA
HERNANI
HONDARRIBIA
IBARRA
IRUN
LASARTE-ORIA
LAZKAO
LEGAZPI
LEZO
MUTRIKU
OIARTZUN
OÑATI
ORDIZIA
ORIO
PASAIA
SORALUZE-PLACENCIA DE LAS ARMAS
TOLOSA
URNIETA
URRETXU
USURBIL
VILLABONA
ZARAUTZ
ZESTOA
ZIZURKIL
ZUMAIA
ZUMARRAGA

El listado de municipios será revisado periódicamente y podrá actualizarse, con sujeción a lo establecido en el artículo 81 párrafos primero y segundo, mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ley 3/2015 de Vivienda

Siglas: LvV.

Nombre completo: Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Publicación: BOPV 26/06/2015.

Entrada en vigor: A los tres meses de su publicación (DF9).

Modificada por:

1) Ley (Parlamento Vasco) 2/2017, de 11 de abril, por la que se aprueban los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2017 (BOPV 19/04/2017): DF2, modificación del art. 18.3.
2) Ley (Parlamento Vasco) 6/2025, de 11 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo (Lvmu25), BOPV 29/12/2025, entrada en vigor al día siguiente (DF2). Art. 3, sobre diversas novaciiones que afectan los arts. 4.h, 7.5, 23.2.d, 23.7 y 84.aa

Anulaciones: STC 97/2018 (BOE 12/10/2018): anula los artículos 9.4, 74 y 75.3, así como el inciso «y ante los juzgados y tribunales de la jurisdicción competente» del artículo 6.1. Declara conforme con la Constitución la DA1.3.3º interpretada en los términos del fundamento jurídico 7 c).

Afecta a: Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo (LvSU): DF2 (deroga el art. 200 y la DA9), DF5, DF6, DF7 y DF8 (que dan nueva redacción a los arts. 27, 35.5 y 80 y a la DA8) y, de forma más destacada, a las obligaciones de cesión de dotaciones y de cesión gratuita de edificabilidad, al realojo y al régimen sancionador.

Afectada por:

1) Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
2) Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (LCCTE, BOE 21/05/202, que entró en vigor el 22/05/2021, DF15 y afecta a los planes ya aprobados en algunos aspectos, DT3): Actualiza los objetivos sobre adaptación (análisis de riesgos, art. 21.1) y mitigación (materiales en la construcción y rehabilitación de edificios, movilidad y energías renovables, arts. 8, 14 y 15, respectivamente).
3) Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (LV, BOE 25/05/2023): Introduce categorías nuevas de VPP (LV 3) y determinaciones sobre los parques públicos de vivienda (LV 27-29).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano por cuanto condiciona el disfrute de otros derechos esenciales como tener un empleo, ejercer el derecho de sufragio, acceder a las prestaciones y a los servicios públicos, escolarizar a los hijos, gozar de la cultura y de un medio ambiente adecuado, compartir las vivencias con familiares y amigos y un sinfín más reiteradamente puesto de relevancia tanto por la doctrina más autorizada como por los propios tribunales de justicia. El derecho a disfrutar de una vivienda y su realización efectiva facilitan y permiten al ser humano llevar una vida digna.

Desde hace décadas, tanto en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 10 de diciembre de 1948 (artículo 25.1) como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 16 de diciembre de 1966 (artículo 11.1), o en la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 (artículo 34.3), se coincide en resaltar la dimensión social de la vivienda, vinculada a la mejora de las condiciones de existencia de las personas y sus familias y a la posibilidad de evitar y superar la exclusión social.

En conexión con las citadas disposiciones internacionales, el texto constitucional de 1978 supuso un gran avance respecto de aquellas al reconocer explícitamente en su artículo 47 el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, exigiendo y transmitiendo a todos los poderes públicos el mandato de la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo el mencionado derecho.

Este precepto constitucional incorpora la vinculación de la vivienda y la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, lo que se anuda igualmente a la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística. Esta íntima y estrecha relación entre vivienda, suelo y urbanismo se ve reflejada, asimismo, en la regulación estatal básica (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en cuyo artículo 4.a[1] [actual TRLSR 5.a] se insiste en el reconocimiento del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible), al igual que en las abundantes y diversas normas legales aprobadas en la materia por la práctica totalidad de los parlamentos autonómicos.

En esa cascada normativa, como ya se ha expuesto, se enfatiza el valor e importancia social esencial de la vivienda, entendida en su

[1] El texto publicado dice «*artículo 4.1*»

ISBN: 978-84-7777-743-4

amplia acepción de lugar de alojamiento residencial, correspondiendo precisamente a esta ley concretar los términos más o menos abstractos y genéricos de las normas reseñadas.

II

Se destaca el explícito reconocimiento, y como derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada en la mencionada acepción, carecen de los recursos económicos precisos para conseguir una. Se reconoce, pues, un derecho entre cuyas personas destinatarias se incluyen también las personas extranjeras residentes con vecindad administrativa, según lo disponen los tratados internacionales y las leyes, como bien lo viene señalando desde hace tiempo el propio Tribunal Constitucional (STC 107/1984, FJ 3.º). Como tal derecho, además, y junto con la acción pública que se instaura en materia de vivienda para la más amplia legitimación en la exigencia del respeto de la legalidad, se atribuye a sus titulares el recurso a la vía jurisdiccional precisa para hacerlo efectivo allí donde sea incumplido por los poderes públicos obligados, en una previsión inédita[2] en la legislación española hasta este momento.

Asimismo, la exigencia social de una urgente reacción de los poderes públicos para asegurar el derecho a la vivienda de las personas afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, a fin de que puedan continuar ocupando su vivienda, ha hecho incorporar el concepto de la expropiación temporal del uso de la vivienda, siempre que se cumplan los requisitos previstos. De esta forma, se declara de interés social la cobertura de la necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio. Su inclusión encuentra dos niveles de articulación: de un lado, atender a la situación de emergencia social provocada por dramas humanos que han llegado a que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual; de otro lado, la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415-11), que pone en evidencia la necesidad de una actuación urgente de los poderes públicos, en sus respectivos ámbitos competenciales, dirigidos a la salvaguarda de los derechos fundamentales y estatutarios que van ligados al uso y disfrute de la vivienda habitual.

La presente ley, consciente de la insuficiencia del parque de vivienda de protección pública y alojamientos dotacionales [3]existente para cubrir la necesidad a corto plazo, arbitra la posibilidad subsidiaria de que la respuesta a la exigencia del derecho sea suplida por una prestación económica. Esta prestación tiene por objeto que el beneficiario pueda acceder a un arrendamiento fuera del mercado protegido.

Establece también los requisitos que deben cumplir aquellos solicitantes a quienes se les reconoce el derecho subjetivo, determinándose los criterios para implantar una entrada gradual del citado derecho, que se irá definiendo reglamentariamente, de modo que se proceda a una progresiva ampliación en el número de sus destinatarios en función de que así lo hagan posible los recursos económicos y los alojamientos disponibles para tal finalidad.

En atención a los estudios y análisis de demanda realizados en el momento de la redacción del presente texto legal, se prevé la satisfacción del derecho subjetivo, atendiendo principalmente a las necesidades de vivienda más urgentes. Para ello, las viviendas de protección pública y los alojamientos dotaciones se adjudicarán ante fedatario público, mediante un procedimiento en el que se baremarán las solicitudes, otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y el número de miembros de la unidad de convivencia, considerándose la antigüedad de la inscripción en el Registro de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales un criterio accesorio de baremación; todo ello sin perjuicio de establecer cupos, de manera que se garantice la cohesión social.

Por otro lado, y en lo que respecta al mencionado derecho subjetivo, aun cuando su satisfacción puede realizarse a través de todos los modos legales al alcance de la Administración, esta norma legal opta por otorgar preferencia al alquiler como la forma más adecuada y más justa de resolverlo. Así, la ley posibilita que en las mismas zonas urbanas o incluso en la misma unidad edificatoria puedan coexistir viviendas destinadas a alquiler con viviendas en propiedad y mezclarse unidades convivenciales de distinto nivel de ingresos y de distintas edades y composición familiar, e incluso que se combinen viviendas protegidas de iniciativa pública y privada.

Del mismo modo, se potencia la figura de los alojamientos dotacionales, considerados como morada adecuada para responder a unas necesidades sociales temporales (emancipación de jóvenes, personas separadas, emigrantes...). Con carácter de equipamiento dotacional, su implantación se permite sobre suelos dotacionales de dominio público previstos para tal finalidad e incluyendo los calificados por el planeamiento como equipamiento genérico o comunitario cuando el referido uso de alojamiento resulte igualmente compatible con el equipamental. Por su carácter dotacional, estos alojamientos no tienen la consideración de vivienda, motivo por el cual no les resultan de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Desde una vertiente objetiva, esta ley no solo contempla el derecho al goce de un espacio habitable, de una morada, de un domicilio, sino también el derecho a un entorno y un medio urbano o rural digno y adecuado que, siguiendo las pautas del Derecho comparado europeo, se denomina y califica como «hábitat», entendiendo este como el lugar complejo en el que, además de la vivienda, se ubican los servicios, actividades, equipamientos y demás elementos en los que se desenvuelve la vida personal y comunitaria. De este modo, la rehabilitación de edificios y la regeneración de espacios urbanos y su revitalización económica y social, bajo el prisma del mestizaje de usos urbanísticos (cohesión social), cobran una importancia de primer orden. Las acciones tendentes a disminuir las necesidades de desplazamiento, reducir la exigencia de consumo de servicios e infraestructuras e intervenir menos en el territorio constituyen líneas de actuación pública imprescindibles, tal y como se manifestaron en las deliberaciones llevadas a cabo en el foro del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi.

Además, la vivienda y la utilización del suelo deben incorporar los cambios sociales que impulsan el favorecimiento de las tareas de cuidado (trabajo que se desarrolla fundamentalmente en el ámbito doméstico y su entorno) y el desarrollo de proyectos vitales personales, combinando, en definitiva, una mejor organización social basada en la corresponsabilidad y conciliación del trabajo remunerado y no remunerado.

En tal sentido, y considerando que el suelo residencial constituye un bien escaso en nuestra geografía, se aboga por el establecimiento de mecanismos que incentiven el modelo de ciudad compacta frente a la ciudad expansiva, respetando las singularidades propias de cada lugar y de forma armonizada con el entorno, lo que llevará a una ocupación más racional del suelo, propiciando un crecimiento más sostenible, homogéneo y armonizado.

Para todo ello, la presente ley, adaptándose al espíritu que preside el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi, atribuye a las administraciones locales y territoriales competencias en materia de vivienda y del patrimonio edificado y fomenta la colaboración interinstitucional.

La dificultad del acceso a la vivienda, especialmente acusada en los sectores más vulnerables de la sociedad, junto con la ausencia de suelo adecuado y preparado para la edificación y el valor que este adquiere tras el proceso de gestión y preparación, con su consiguiente efecto en el precio final de la vivienda, son los principales problemas que se vienen secular y sistemáticamente reproduciendo en nuestro entorno.

2 El art. 24.2 de la Ley (Andalucía) 1/2010 ya contemplaba esta posibilidad

3 ¿?

ISBN: 978-84-7777-743-4

El compromiso activo con la mejora de la calidad de vida de los habitantes, desde el respeto al medio en el que se desarrolla su actividad vital, se convierte en el objeto fundamental de los retos y compromisos asumidos por el Pacto Social por la Vivienda de Euskadi. La intervención en la ciudad existente, mediante la recualificación de los espacios urbanos, la revitalización de los barrios (incluyendo tanto los aspectos sociales como los relacionados con la actividad económica) y la mejora del parque edificado (para alcanzar su homologación con las exigencias que la sociedad demanda a las construcciones de nueva planta), se sitúa en el centro de la nueva visión que emana del citado pacto y que esta norma legal articula.

[14] Con este objetivo, se define el alcance y contenido de la función social de la vivienda, incorporándose algunos aspectos relacionados con los derechos y deberes de los particulares anteriormente no considerados[4], como son el deber de mejora o de rehabilitación y el de mantenimiento de los inmuebles con el fin de lograr su adecuación energética y funcional.

Se incluye, asimismo, la regulación relativa a la vivienda deshabitada, entendiendo su no utilización injustificada como un incumplimiento de la función social. No obstante, hay que admitir que para que el mercado inmobiliario tenga un comportamiento suficientemente elástico, sin tensiones excesivas en relación con la oferta y demanda, es preciso que existan inmuebles disponibles para dar respuesta a esos movimientos que de forma natural se producen en la población. Si se analiza el censo de vivienda con el debido rigor, se observa que el número de viviendas deshabitadas no resulta realmente significativo en lo que respecta a la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

III

Son 10 los capítulos en los que se articula esta norma. El capítulo I se inicia con un esfuerzo de aproximación, siempre difícil, al concepto mismo de vivienda y a los parámetros que, como mínimo, han de considerarse de cara a su calificación como digna y adecuada, y continúa con los principios rectores y directrices dogmáticas que han de respetar y desarrollar los diferentes poderes públicos en el amplio margen de autonomía que les corresponde y que, entre otros, se deben a la erradicación de discriminaciones, al logro de la cohesión territorial y social y a la planificación y programación, todos ellos en relación inescindible con el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda.

[2] La función social, que define y caracteriza tanto la propiedad como otros derechos privados referidos a la edificación, es uno de los elementos esenciales de este capítulo I, en el que además se produce la declaración expresa de servicio de interés general de todas las políticas de vivienda de protección pública, enlazando de ese modo con el Tratado de la Unión Europea y las resoluciones emanadas desde las instituciones europeas, como la de 13 de enero de 2004 del Parlamento Europeo relativa al libro verde sobre los servicios de interés general.

El capítulo II se abre precisamente con el explícito reconocimiento del derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda por todos los que no se hallen en posesión de una y no dispongan de medios necesarios para conseguirla. Vinculado a este derecho se recoge el de las personas en especiales circunstancias que, encontrándose en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, pudieran llegar a caer en situación de exclusión social. Vertiente indudablemente social, íntimamente relacionada con la legislación aprobada por el Parlamento Vasco para la garantía de ingresos y para la inclusión social, y que viene acompañada del mandato preciso dirigido a los poderes públicos, incluyendo los requisitos exigibles y el modo de satisfacción de este derecho con la puesta a disposición de una vivienda o alojamiento, preferentemente en régimen de alquiler, o subsidiaria prestación económica en defecto de aquella, o llegando a la expropiación temporal del uso por un período determinado de tiempo.

[4] A este respecto, la ley entronca también con las corrientes internacionales más adelantadas, adoptando un concepto abierto de persona sin hogar y comprendiendo dentro de él tanto a quien carece de techo o cobijo como a quien carece de vivienda o dispone de una vivienda insegura o inadecuada o pueda incurrir en una situación de exclusión social por necesidad de vivienda sobrevenida en un proceso de desahucio hipotecario. Todo ello con la previsión de que los recursos disponibles en materia de vivienda se orienten preferentemente a la promoción de viviendas en alquiler, y permitiendo que las viviendas para compra puedan utilizar la vía de alquiler con opción de compra.

En el capítulo III se contempla la base del modelo de distribución competencial, que más bien se podría definir como de colaboración interinstitucional ordenada al cumplimiento del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. La concertación entre todas las administraciones territoriales y el expreso llamamiento al principio de subsidiariedad en la intervención de las entidades públicas supramunicipales abren paso, en este apartado, a los ineludibles instrumentos de planificación y programación, con la creación de los planes directores de las entidades locales en materia de vivienda, de carácter total y absolutamente potestativo para ellas. Del mismo modo, son atraídos a este rango legal los existentes Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales y Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, apuntando, igualmente con carácter facultativo, la posibilidad de su creación en el seno de las entidades locales.

En el capítulo IV se procede a la creación del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, verificándose así la posibilidad establecida ya en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con el impulso de un instrumento legal imprescindible para lograr la satisfacción del derecho a la vivienda. En relación con él, se propone que los inmuebles que formen parte del Patrimonio Público de Suelo se mantengan, con carácter general, bajo titularidad pública y las viviendas resultantes se destinen preferentemente al alquiler, en orden al cumplimiento de la función social que les corresponde.

[7] El capítulo V se centra en la regulación del nuevo modo en que se concibe la acción de fomento de la vivienda de protección pública. A diferencia de todo cuanto se ha realizado anteriormente, en que la intervención se ha concentrado en el objeto o elemento físico de la vivienda en sí, en esta ley se postula sobre la persona y su situación económica como centro de gravedad. Esta previsión constituye, evidentemente, un giro notable no exento de riesgos, basado en las reflexiones recogidas en el foro del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi y en el proceso de participación ciudadana creado para la elaboración del Plan Director de la Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013. Con ello se busca un sistema más justo y solidario, que se vincula tanto a la capacidad financiera como al número de integrantes de la unidad familiar o convivencial adjudicataria y a la antigüedad de la inscripción en el registro de solicitantes, permitiendo, por otro lado, adecuar el precio de la vivienda al costo real de la ejecución de la construcción en garantía de la viabilidad y la calidad constructiva de su promoción.

El capítulo VI es el encargado de desarrollar el régimen jurídico propio de las viviendas y locales protegidos y de los alojamientos dotacionales, procurándose la incorporación exclusiva de aquellos aspectos necesitados de rango legal y respetando el juego del posterior desarrollo reglamentario. Para clarificar el panorama legal de los tipos de intervenciones protegidas residenciales, se definen como tales las denominadas viviendas de protección social (desapareciendo la diferencia entre protección de régimen especial y de régimen general), las viviendas tasadas (municipales o autonómicas) y los alojamientos dotacionales. Los locales comerciales podrán ser objeto de calificación como modo de incentivar y estimular la cohesión social y

4 Ahora, TRLSR 15 17

ISBN: 978-84-7777-743-4

la implantación de actividades económicas incipientes, especialmente en ámbitos de regeneración urbana.

Precisamente, a la rehabilitación de edificios y regeneración de áreas urbanas se dirige el capítulo VII en una acción pública, obviamente concertada, que trata de aprovechar al máximo la rica experiencia acumulada, dotando de los medios jurídicos necesarios, como el caso del proceso de equitativa distribución de cargas y beneficios en el seno de la propiedad horizontal, la ocupación o venta forzosa en procesos de rehabilitación o regeneración urbana, la autorización de ocupación de suelos públicos para mejorar la accesibilidad o habitabilidad, las medidas necesarias para garantizar la posibilidad de intervenir en la mejora de la envolvente de las edificaciones, la división de viviendas existentes y otros reiteradamente demandados en los mencionados procesos de recualificación del patrimonio edificado. Estas políticas públicas se consideran prioritarias en su relación con el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada, resultando ambiental y socialmente más sostenibles que la expansión y consumo irreversible de nuevas superficies de suelo.

Debe tenerse en cuenta que más del 70% del total del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a los 30 años, con edificios anteriores a la primera normativa térmica publicada, estando, por lo tanto, lejos de cumplir con los requisitos de eficiencia energética deseables hoy en día.

A mayor abundamiento, ha de considerarse igualmente que una parte significativa del consumo energético y la emisión de gases de efecto invernadero se produce en el sector residencial. Las últimas directivas europeas preconizan, precisamente, la reducción del consumo energético y de las emisiones de dióxido de carbono a la atmósfera, así como el incremento de la utilización de las energías renovables para tener una menor dependencia de las energías procedentes de combustibles fósiles, todo ello bajo la perspectiva de respetar los recursos disponibles sin comprometer el desarrollo de las generaciones futuras. Se hace, pues, imprescindible establecer los mecanismos legales precisos para cumplir tanto con los citados requerimientos como con los derechos y obligaciones sobre las edificaciones que delimita su función social.

A continuación, en el capítulo VIII se da respuesta favorable a la invitación que dimana de la legislación de arrendamientos urbanos, en orden al establecimiento y regulación de las fianzas que han de depositar las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas. A este respecto, ha de considerarse la importancia que estos depósitos sin interés tienen en cuanto a su empleo en el estímulo de las políticas públicas de vivienda, lo que explica la total procedencia de su incorporación en esta disposición legal.

[13] El capítulo IX se dirige a la previsión de los supuestos en los que la desocupación, la sobreocupación o las insuficiencias concurrentes en una vivienda la hacen inadecuada para la función social a la que viene ordenada. Las administraciones públicas, en el marco de sus competencias y responsabilidades, habrán de perseverar en la previsión e implementación de las medidas de estímulo y colaboración también con las personas y entidades privadas para remontar y superar las mencionadas situaciones, respetando siempre los inalienables derechos de la ciudadanía que resulte afectada, máxime cuando se actúe a través de mandatos de cumplimiento obligado. Se incorporan en este capítulo todos los ya tradicionales medios de intervención vinculados al derecho a la vivienda, como son la expropiación, incluyendo la expropiación temporal del uso; la declaración de interés social y urgencia de la cobertura de la necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria; los derechos de tanteo y retracto; la sustitución forzosa, y el desahucio administrativo, además de las multas coercitivas.

El último de los capítulos, el X, se dedica a establecer los regímenes de la inspección, disciplina y régimen sancionador, ineludiblemente necesitados de rango legal, incorporando las diligencias precisas, así como las medidas provisionales que puedan adoptarse en su sustanciación, y la tipificación de las infracciones muy graves, graves y leves con la concreción de las personas responsables, los supuestos de prescripción y caducidad, las administraciones competentes y, por supuesto y entre otras, las cuantías de las sanciones, que podrán ser actualizadas anualmente.

El texto legal se cierra con las también irreemplazables disposiciones adicionales, debidas a la regulación precisa de la intermediación en la prestación de los servicios inmobiliarios y a la incorporación del régimen de autopromoción, por cooperativas, para la satisfacción de las necesidades residenciales; las disposiciones transitorias, llamadas a compatibilizar con la debida flexibilidad los regímenes legales precedentes y el nuevo marco que se crea en la presente ley, así como a establecer las condiciones que han de contemplarse en la satisfacción del derecho a disponer de una vivienda y los requisitos que deben reunir los beneficiarios de la expropiación temporal del uso de la vivienda en los supuestos de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria en el período transitorio desde la entrada en vigor de la ley hasta la aprobación del reglamento que lo determine; las disposiciones derogatorias, y, por último, las disposiciones finales, con la introducción de los ajustes necesarios en la precedente Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y con la determinación de la fecha de entrada en vigor de esta ley.

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. En desarrollo y cumplimiento del mandato previsto en el artículo 47 de la Constitución, así como en ejercicio de las competencias plenas y exclusivas reconocidas en el artículo 10.31 del Estatuto de Autonomía, la presente ley tiene por objeto la regulación del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.[5]
2. Los poderes públicos promoverán las medidas oportunas para hacer efectivo el mencionado derecho, bajo los siguientes criterios:
   a) Que la vivienda pueda constituir domicilio, morada u hogar estable en el que sus destinatarios o usuarios puedan vivir con dignidad, salvaguardar su intimidad y disfrutar de las relaciones familiares o sociales teniendo derecho legal a su ocupación y utilización.
   b) Que resulte adecuada, en razón a su tamaño, para las características de la persona, familia o unidad de convivencia a que vaya destinada, respetando la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres y atendiendo, además, a las distintas etapas de su vida y a sus necesidades de residencia.
   c) Que reúna las condiciones objetivas previstas al efecto en la legislación de ordenación de la edificación y normativa técnica aplicable, en lo que se refiere tanto a su funcionalidad como a su habitabilidad y a su seguridad y salubridad.

5 LV 1.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 2. Principios rectores de la política de vivienda en Euskadi.

Las políticas públicas que se promuevan en cumplimiento de la presente ley atenderán a los siguientes principios:

a) Colaboración y coordinación de todos los poderes públicos, incluyendo los órganos dependientes de la Administración general del Estado y el sector público vasco, compuesto por la Administración general de la Comunidad Autónoma, las diputaciones forales, las entidades locales y todos los entes de titularidad pública dependientes de ellas, en la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible.

b) Representación equilibrada de hombres y mujeres en los distintos ámbitos de toma de decisión, de conformidad con la legislación en materia de igualdad.

c) Coherencia de las actuaciones públicas y privadas en las iniciativas relacionadas con la efectividad del derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada.

d) Planificación y programación de las políticas públicas de vivienda y alojamientos dotacionales, desde la consideración de que la vivienda en alquiler es el instrumento fundamental para dar respuesta al mandato constitucional representado en el derecho a la vivienda.

e) Erradicación de cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables y con la penalización de las conductas discriminatorias.

f) Promoción de la libertad de elección del modo legal de acceso y permanencia en la vivienda que mejor se adapte, en cada ciclo vital, a las circunstancias de las personas moradoras.

g) Cohesión territorial en la distribución equilibrada de la previsión y aplicación de las medidas de fomento, promoción y rehabilitación, procurando a su vez una oferta variada y suficiente de viviendas y alojamientos dotacionales.

h) Consideración de que la adjudicación en propiedad de la vivienda protegida ha de autofinanciarse[6], sin consumir recursos públicos, para que estos puedan canalizarse hacia programas de alquiler. La vivienda en propiedad tendrá como destinatario a un sector de población que, cumpliendo con las condiciones legales para ello, opte por la tenencia en el citado régimen.

i) Coordinación del planeamiento municipal y supramunicipal con la política de vivienda, de manera que en ámbitos de actuación de vivienda de protección pública se prevean actuaciones urbanizadoras adecuadas y coherentes con la citada tipología de vivienda.

j) Diversidad y cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades, pueblos y núcleos rurales, incluyendo la garantía de una adecuada integración en el entorno urbano o rural, así como previniendo, evitando o penalizando fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, generacionales, de género, culturales, religiosas o de cualquier otro tipo.

k) Participación y colaboración efectiva de la ciudadanía en la formulación de las políticas públicas en materia de vivienda y alojamientos dotacionales, así como la de las entidades de carácter social y sin ánimo de lucro que se incorporen a la promoción, construcción, conservación, rehabilitación, regeneración y renovación del parque habitacional o a tareas de administración y gestión de este.

l) Impulso y fomento de la conservación, rehabilitación, reforma y renovación del parque existente de viviendas y alojamientos tanto públicos como privados, así como de la recuperación socioeconómica y regeneración de barrios, conjuntos urbanos, núcleos rurales y áreas degradadas.

m) Orientación de todas las intervenciones, tanto en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales como en actuaciones de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental, teniendo en cuenta los principios del diseño universal.

n) Promoción de una planificación urbana que favorezca la conciliación corresponsable de las actividades productivas con la vida individual y familiar de las personas, facilitando una organización social corresponsable.

ñ) Fomento de tejidos o estructuras urbanas que favorezcan un crecimiento residencial homogéneo, sostenible y armonizado con el entorno, aminorando la ocupación de nuevos suelos.

o) Estímulo de la puesta en valor del medio ambiente, el paisaje y la cultura en todas las acciones referentes a la vivienda y los alojamientos dotacionales, que habrán de guiarse por criterios de sostenibilidad, economía de recursos naturales y ahorro energético de acuerdo con la legislación sectorial en la materia.

p) Promoción del uso socialmente responsable de la edificación, de la vivienda y de su entorno urbanizado en orden al respeto y cumplimiento de su función social.

q) El establecimiento, desarrollo y ejecución de una planificación en materia de vivienda de acuerdo con las necesidades reales de los ciudadanos y de sus circunstancias personales, sociales, económicas y laborales.

Artículo 3. Definición de conceptos.

A los efectos previstos en la presente ley, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones[7]:

a) Alojamiento dotacional[8]: Es una dotación residencial en parte de una construcción, que se destina a resolver de forma transitoria y mediante pago de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Estará ubicada sobre suelo o en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Por su carácter dotacional,

6 LvV EM.III.7º 25.1

7 El texto incluye otras definiciones: 5.2 5.3 20.1 21.3 76.2 DA1

8 LvV 23.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

no le serán de aplicación los estándares y reservas legales derivados de la regulación urbanística, siendo asimilable al uso de vivienda a efectos de la aplicación de la normativa técnica.

b) Área de regeneración urbana (ARU)[9]: Es el conjunto edificatorio urbano o rural cuya delimitación es aprobada por el Gobierno Vasco a instancia del ayuntamiento correspondiente y que debe ser sometido a una acción especial por parte de la Administración pública en atención a las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, así como a las condiciones socioeconómicas de la población a la que va dirigida.

c) Calificación de protección pública[10]: Es la declaración administrativa que atribuye a una unidad edificada o a parte de ella los beneficios y limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.

d) Cohesión social: Es el resultado de la mezcla o coexistencia de usos urbanísticos y colectivos sociales diferentes en un mismo hábitat o entorno edificado, incluyendo, entre otros usos, diferentes tipos de vivienda protegida, conjuntamente con otras categorías de vivienda, equipamientos, tipos de actividades y construcciones.

e) Cohesión territorial: Es el reparto equilibrado de la cohesión social en el conjunto del territorio, procurando, de ese modo, la libertad de elección de domicilio, la movilidad geográfica y las condiciones básicas de la vida personal.

f) Diseño universal: Es el diseño del entorno, de los edificios o de los servicios para que puedan ser utilizados por el mayor número de personas, incluidas las personas con cualquier tipo de discapacidad, de la forma más autónoma posible, en igualdad de uso. El diseño debe ser fácil de usar y adecuado para todas las personas, independientemente de sus capacidades y habilidades, respondiendo a los principios de flexibilidad, diseño intuitivo, facilidad de su percepción, tolerancia a errores, posibilidad de su uso con escaso esfuerzo físico, y con dimensiones apropiadas.

g) Edificio: Inmueble proyectado, construido, reformado o rehabilitado con destino a uno o varios usos urbanísticos.

h) Entidades locales de carácter territorial: Se entenderán por tales tanto los municipios como las entidades locales menores y los concejos.

i) Infravivienda[11]: Es la parte de una construcción que se destina a uso residencial careciendo de las condiciones legales para ello por no llegar a las condiciones mínimas de habitabilidad.

j) Integración de la perspectiva de género: Es la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando objetivos y actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, a todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

k) Obras de adaptación a la normativa, mantenimiento o mejora de la vivienda: A los efectos de esta ley, son las obras que afectan a uno, varios o todos los elementos privativos de la edificación para rehabilitarlos y adaptarlos a la normativa que les resulte aplicable, mantener las condiciones constructivas y de los materiales o mejorar sus condiciones de habitabilidad.

l) Organización social corresponsable: Es el modelo de organización social que facilita a las mujeres y a los hombres la satisfacción de sus necesidades en los diferentes ámbitos de la vida, así como la posibilidad de hacer frente a las responsabilidades generadas desde los ámbitos público y privado.

m) Persona sin hogar: Es la persona que no dispone de lugar físico de residencia, o que carece de vivienda, o cuya vivienda es insegura o es inadecuada.[12]

n) Precio de mercado: Son los importes económicos, en cada momento ajustados a la realidad del libre mercado, tanto de alquiler como de compraventa, en el entorno más próximo.

ñ) Regeneración urbana[13]: Es el proceso de intervención pública que integra los aspectos relacionados con el medio ambiente y las condiciones físicas, urbanas, sociales y económicas y plantea alternativas para mejorar la calidad de vida de la población y las condiciones de la edificación, urbanización y dotaciones de un conjunto urbano o núcleo de población.

o) Rehabilitación: Acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural o constructiva de un edificio, incluyendo las medidas precisas para su sostenibilidad, todo ello con el fin de devolverle las condiciones adecuadas al uso para el que se halla calificado. A los efectos de esta ley, la rehabilitación viene siempre referida al patrimonio edificado.

p) Renovación de la edificación o reedificación: Es la acción de sustitución del edificio o patrimonio edificado por otro de nueva construcción.

q) Reurbanización: Es la acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de intervención en el suelo urbanizado y que tiene por objeto la adecuación de espacios libres, zonas verdes, viales y redes de infraestructuras.

r) Revitalización urbana[14]: Acción o conjunto de acciones vinculadas a las operaciones de regeneración urbana de un barrio, núcleo o conjunto edificatorio con la adopción de medidas incentivadoras de la actividad comercial, económica y social de este.

s) Sostenibilidad: Es la utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles, de manera que se asegure su pervivencia o renovación, cubriendo las necesidades del presente y preservando la posibilidad de que las generaciones futuras satisfagan las suyas. Debe responder al equilibrio entre parámetros ambientales, sociales y económicos.

t) Uso adecuado de una vivienda: Es la utilización de la vivienda, acorde a su función social, conforme a la re-

9 TRLSR 2.1, LvV 3.ñ 44.1.b, DPI 32.4 y 32.6
10 LvV 28.2
11 LvV 60.1. TRLSR 2.2
12 LvV EM.III.4º
13 LvV 3.b 3.r 44.1.b
14 LvV 3.ñ 44.1.b

ISBN: 978-84-7777-743-4

lación entre su tamaño y características y sus usuarios o usuarias, de modo que no se produzcan situaciones injustificadas de vivienda deshabitada o sobreocupada.

u) Vivienda: Edificio o parte de un edificio, de carácter privativo y con destino a uso residencial.

v) Vivienda o alojamiento adecuado: Es la vivienda o el alojamiento que por su tamaño, ubicación y características resulta apropiada o apropiado para la residencia de una concreta persona, familia o unidad de convivencia.

w) Vivienda o alojamiento digno: Es la vivienda o alojamiento cuyas características técnicas son acordes a los criterios de habitabilidad.

x) Vivienda deshabitada[15]: Es la que incumple su función social por encontrarse desocupada de forma continuada, durante un tiempo superior a dos años, sin causa alguna que pueda justificar su no utilización en los términos previstos en esta ley y normativa de desarrollo.

y) Vivienda de inserción: Es la gestionada por la Administración pública o entidades sin ánimo de lucro para su destino a personas que requieren de una especial atención.

z) Vivienda principal[16]: Es la vivienda que consta como domicilio de una persona, familia o unidad de convivencia en el padrón municipal.

aa) Vivienda de realojo: Es la vivienda que se destina a nueva residencia, transitoria o permanente, de las personas, familias o unidades de convivencia que se ven obligadas a dejar su vivienda por causa de operaciones urbanísticas o expropiatorias o de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana.

bb) Vivienda de segunda residencia: Es la vivienda de titularidad de quien, disponiendo ya de una vivienda principal, utiliza otra de modo intermitente o en estancias temporales. Las viviendas de la misma titularidad que superen el número de dos no se considerarán, en ningún caso, vivienda de segunda residencia.

cc) Vivienda sobreocupada[17]: Es aquella vivienda en la que se aloja un número de habitantes que excede del máximo considerado adecuado con relación a la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda.

dd) Precio o renta de referencia de la promoción de viviendas de protección pública y canon de alojamientos dotacionales[18]: Es el precio, renta o canon de cada promoción, calculado a tenor de la respectiva orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en función de la superficie de las viviendas y alojamientos citados y según el tipo de vivienda o alojamiento, su ubicación geográfica, régimen de tenencia, estado de conservación, antigüedad y otros aspectos que se establezcan motivadamente.

ee) Unidad de convivencia: Se define en idénticos términos que lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social.

15 LvV 56.1.
16 LvV 22.2.
17 LvV 62.1.
18 LvV 2.h 25.1.

Artículo 4. Cumplimiento de la función social.

1. Tanto las personas propietarias como quien ostenta cualquier título jurídico de tenencia y disfrute de una vivienda o alojamiento, así como del edificio y elementos comunes en su conjunto, deben cumplir la función social que los define y caracteriza, en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les resulte de aplicación.
2. Se entenderá que se incumple esta función social, entre otros, en los siguientes supuestos:
   a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento y rehabilitación por parte de los propietarios.
   b) Situación o estado de desocupación de la vivienda, del alojamiento o de la edificación de viviendas cuando ello se produzca de manera permanente o injustificada en los términos de esta ley.
   c) Situación o estado de sobreocupación de la vivienda o alojamiento.[19]
   d) No destino de la vivienda de protección pública o alojamiento protegido a residencia habitual de su adjudicataria o adjudicatario o titular, salvo autorización expresa del órgano competente del Gobierno Vasco, motivada en causa justificada que se determinará reglamentariamente.[20]
   e) Manifiesta desproporción entre las condiciones exigibles para el acceso a una vivienda protegida y la capacidad económica o patrimonial, sobrevenida tras la adjudicación, de la persona o personas adjudicatarias de aquella.
   f) Uso inadecuado de la vivienda, alojamiento o edificación cuando se someta a una utilización distinta a la de su calificación urbanística, autorización y destino coherente y legal o reglamentariamente autorizable.
   g) Incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional por parte del arrendatario o usuario.[21]
   h) El incumplimiento de las obligaciones y medidas específicas derivadas de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.[22]
3. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales promoverán las acciones de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias, en el ámbito de sus competencias respectivas, al objeto del cumplimiento de la función social de las viviendas, alojamientos y edificaciones.
4. Igualmente, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales colaborarán en la identificación, delimitación y declaración de los ámbitos y situaciones aisladas en que se produzca incumplimiento de la función social, así como en la adopción de las medidas que resulten legalmente procedentes para garantizar el cumplimiento de la mencionada función social.

19 LvV 62.
20 LvV 22.
21 LvV 41.5
22 La letra h) fue añadida por Lvmu25 3.1. LV 11.2 LV 18

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 5. Servicio de interés general.[23]

1. Todas y cada una de las actividades vinculadas a la provisión de viviendas y alojamientos destinados a políticas de protección pública se configuran como un servicio de interés general, para asegurar una vivienda digna y adecuada a toda la ciudadanía. Para la efectiva puesta en práctica del mencionado servicio, se creará un organismo autónomo, con el objeto de integrar las diferentes empresas públicas y organismos existentes en materia de vivienda en el momento de la aprobación de la presente ley[24]. El Gobierno Vasco, mediante decreto, establecerá sus funciones y organización.
2. A efectos de la homologación con la normativa europea en materia de vivienda, tienen la condición de viviendas sociales tanto las viviendas que la presente ley define como viviendas de protección pública como los alojamientos dotacionales, independientemente de si son resultado de procesos de nueva construcción o de rehabilitación o de si se obtienen en virtud de programas sociales de mediación o cesión.
3. A los mismos efectos previstos en los apartados anteriores de este artículo, las actividades públicas de fomento de la regeneración, renovación y rehabilitación del patrimonio edificado o urbanizado se considerarán igualmente de interés general. Todas las viviendas afectadas por estas intervenciones tendrán la consideración de viviendas sociales a los efectos de poder recibir ayudas públicas.

Artículo 6. Acción pública y derecho subjetivo.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos *[inciso anulado por STC 97/2018]*[25] la observancia de la presente ley, así como de las normas, disposiciones, planes y programas que se dicten en su desarrollo y ejecución.
2. Las personas que, con arreglo al artículo 9 de la presente norma legal y a las disposiciones que se dicten en su desarrollo, tengan derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento protegido podrán reclamar su cumplimiento ante el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, y las resoluciones de esta administración serán recurribles ante la jurisdicción contencioso-administrativa.
3. Las administraciones municipales que dispongan de viviendas, de alojamientos dotacionales o de suelo residencial o de equipamiento dotacional calificado con posibilidad de construir alojamientos dotacionales colaborarán con el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, poniéndolos a disposición del citado departamento, al objeto de dar satisfacción a la reclamación prevista en el apartado precedente, cuando esta se formule por parte de personas empadronadas en el correspondiente término municipal.

23 LvV EM.3.2º
24 LvV DF3. Respecto a las entidades que hayan de integrarse, véanse LvV 10 45.1 47 72.4
25 El texto original decía «*y ante los juzgados y tribunales de la jurisdicción competente*». LV 5.1

CAPÍTULO II
DERECHO SUBJETIVO DE ACCESO A LA OCUPACIÓN LEGAL DE UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

Artículo 7. Derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada y derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento.

1. Todas las personas con vecindad administrativa en cualesquiera municipios de la Comunidad Autónoma de Euskadi tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, definida con arreglo a los parámetros establecidos en el artículo 1 de esta ley.
2. El Gobierno Vasco, a través de sus órganos competentes, así como las entidades locales[26] y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, velarán para la satisfacción del derecho previsto en el párrafo antecedente. A tal efecto, promoverán y adoptarán las disposiciones y medidas oportunas conducentes al acceso y ocupación legal de una vivienda o, en su caso, de un alojamiento dotacional por parte de quienes no dispongan de domicilio habitable o, disponiendo de él, resulte inseguro o inadecuado a sus necesidades.
3. A los efectos del presente artículo, las modalidades legales de acceso serán todas las que resulten legalmente factibles y viables con arreglo a la legislación civil o administrativa, comprendiendo tanto la titularidad dominical como el arrendamiento con o sin opción a compra, o cualesquiera derechos reales o de uso[27] sean adecuados para satisfacer el referido derecho.
4. El Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos[28]. Dicha preferencia significa que, exceptuando los destinados a rehabilitación, el 80% de los recursos en materia de vivienda se destinarán a políticas de alquiler[29], no siendo inferior a ese porcentaje el volumen edificatorio de protección pública[30].
5. Con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos sectoriales establecidos en materia de vivienda por la Ley 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural, en los municipios considerados rurales por dicha ley o su desarrollo reglamentario, así como en los municipios que tengan

26 LvV 6.2-3
27 Cesión de uso (LvV DA3)
28 LvV 2.d
29 LvV DF4
30 Nos inclinamos por interpretar (aunque la redacción no es unívoca precisamente):
   1) Un mínimo del 80% de la disponibilidad presupuestaria se dedicará al alquiler. Es decir, las administraciones podrán dedicarse a la promoción en venta sin límite siempre que no comporte la aplicación de recursos presupuestarios por encima del 20% (¿computa como aplicación presupuestaria la falta de recuperación total del valor del suelo?).
   2) Un 80% de superficie construida (¿volumen?) objeto de estas políticas de alquiler, deberá aplicarse a vivienda de protección pública. Es decir, la vivienda no protegida gestionada por programas como Bizigune no podrían suponer en su conjunto más del 20% de la superficie disponible a resultas de las políticas de alquiler.

ISBN: 978-84-7777-743-4

una población igual o inferior a 3.000 habitantes, el Gobierno Vasco y las administraciones públicas de carácter territorial orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda a la promoción de viviendas de protección pública en alguna de las modalidades y formas de acceso contempladas en el artículo 21 de esta ley.[31]

Artículo 8. Necesidad de vivienda.

1. Se considera que una persona, familia o unidad convivencial tiene necesidad de vivienda cuando, no disponiendo de alojamiento estable o adecuado, tampoco cuenta con los medios económicos precisos para obtenerlo, encontrándose por ello en riesgo de caer en situación de exclusión social.[32]
2. A los efectos del apartado 4 del artículo siguiente, se considera que tienen necesidad de vivienda aquellos que, siendo titulares de su vivienda habitual y encontrándose ésta incursa en un procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria, no puedan hacer frente a los pagos del préstamo hipotecario sin incurrir en riesgo de exclusión social. Se considera igualmente que tienen necesidad de vivienda aquellos arrendatarios que no puedan hacer frente a los pagos del arrendamiento sin incurrir en riesgo de exclusión social y que, encontrándose en las mismas circunstancias, sean objeto de desahucio, sin solución habitacional.
3. Se reconoce el derecho al acceso a la ocupación legal estable de una vivienda o alojamiento protegido, en los términos de la presente ley y en las condiciones recogidas en el artículo 73.6[33], a toda persona, familia o unidad de convivencia que se halle incursa en causa de necesidad.
4. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, las disposiciones que se dicten en desarrollo de esta ley establecerán, entre otros extremos, los ingresos máximos y mínimos exigidos para cada uno de los diferentes regímenes de protección pública, así como los importes de precios, rentas o cánones correspondientes.

Artículo 9. Modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo.

1. La satisfacción del derecho a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada podrá ser realizada por parte de las administraciones públicas vascas con competencia para ello[34] mediante la puesta a disposición, en régimen de alquiler, de una vivienda protegida o de un alojamiento protegido, o incluso de una vivienda libre en caso de su disponibilidad por causa de programas de intermediación u otros[35], con la renta o el canon que corresponda en cada caso.
2. En defecto de vivienda o alojamiento, y con carácter subsidiario, esta satisfacción podrá efectuarse mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas[36].
3. Para la exigencia ante las administraciones públicas competentes del derecho de acceso resultará necesario cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:
   a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento estable o adecuado. La no adecuación de la vivienda podrá deberse a razones jurídicas, de habitabilidad, de tamaño, de capacidad económica o cualesquiera otras que dificulten una residencia cotidiana y normalizada.
   b) Hallarse válidamente inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales en la condición de demandante exclusivamente de alquiler, con una antigüedad mínima que se establecerá reglamentariamente y que respetará, a efectos de su cómputo, la ya adquirida y vigente en el momento de la entrada en vigor de esta ley.
   c) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites que se establezcan reglamentariamente.
4. *[Apartado anulado por STC 97/2018]*[37]

CAPÍTULO III
COMPETENCIAS, PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Artículo 10. De las competencias en materia de vivienda.

1. El Gobierno Vasco, los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial, a través de sus órganos correspondientes, ostentarán competencias y responsabilidades en materia de vivienda en los términos de la presente ley, así como de la normativa que les resulte de aplicación.
2. Corresponden a los ayuntamientos[38] las competencias de ordenación, promoción, gestión, adjudicación y control de los alojamientos dotacionales de su titularidad, así como de las viviendas, locales y anejos de régimen tasado municipal, ya sean de nueva construcción o derivados de planes específicos de rehabilitación y regeneración urbana.
3. En los términos también previstos en esta ley, corresponden igualmente a los ayuntamientos las facultades y potestades de intervención pública en materia de inspección, adopción de medidas provisionales e intervención para garantizar el uso adecuado de las edificaciones, así como de incidencia en el mercado de la vivienda, y

31 El art. 7.5 fue añadido por Lvmu25 3.2.
32 Téngase en cuenta que el apartado 4 de este artículo y el art. 25.1 LvV establecen que el derecho a la vivienda no es gratuito y que el impago de la renta o canon es causa de desahucio administrativo (LvV 70). STSJ PV 647/2016 FJ3.
33 Apartado inexistente
34 LvV 6.2-3
35 Téngase en cuenta el límite de art. 7.4 LvV.
36 ¿El límite del art. 7.4 LvV se aplica a este supuesto?
37 El texto original decía «*En los supuestos de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria o por impagos de arrendamiento, se podrá aplicar el procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda objeto de aquel, de acuerdo con lo establecido en los artículos 74 y 75 y sin ser exigibles los requisitos señalados en el apartado anterior*».
38 LvSU DA8.2

ISBN: 978-84-7777-743-4

el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda.

4. Las entidades locales de carácter territorial que por su dimensión o falta de recursos tengan dificultad en el ejercicio, por sí o asociadas, de sus competencias en materia de vivienda podrán encomendar o delegar el citado ejercicio en el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o en la diputación correspondiente, de acuerdo con lo prevenido en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 11. Planificación y programación.

1. Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:
   a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.
   b) Plan territorial sectorial de vivienda, que será elaborado y aprobado por el Gobierno Vasco de conformidad con la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.
   c) Plan director de vivienda del Gobierno Vasco, que tendrá una naturaleza directriz y orientadora de las políticas públicas en materia de vivienda. El Gobierno remitirá este plan al Parlamento Vasco, para su tramitación como comunicación, cada tres años.
   d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.
   e) Planes directores de las entidades locales de carácter territorial, potestativos para ellas, que resultarán coherentes con el planeamiento director del Gobierno Vasco, coordinándose además con el planeamiento urbanístico.
2. Reglamentariamente se establecerán los criterios de género a tener en cuenta en todas las fases de planeamiento, regulando su alcance, contenido, registro, seguimiento y validación, así como las determinaciones mínimas necesarias y el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planificación y programación previstos en el apartado precedente.

Artículo 12. El Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.

1. Se crea el Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales, que sustituirá o, en su caso, dará continuidad al precedente registro administrativo de similares características. Será gestionado como registro administrativo por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y tendrá por objeto la inscripción en él de todas las viviendas protegidas y alojamientos dotacionales existentes o que se promuevan, construyan o se califiquen como de tales en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi, así como sus titulares. Reglamentariamente se desarrollará su funcionamiento y régimen jurídico.

   Quien promueva, con carácter público o privado, viviendas protegidas o alojamientos dotacionales tendrá la obligación de inscribirlos en el mencionado Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.
2. Al objeto de que el registro disponga de la información más precisa posible, podrán recabarse para su anotación en él los datos obrantes en otros registros públicos como el padrón municipal de habitantes, el censo de edificios, el catastro o el registro de la propiedad, así como los que figuran en los archivos de otras administraciones públicas, todo ello con el debido respeto a la normativa de protección de datos de carácter personal.
3. Se garantizarán la transparencia y el carácter público de este registro, así como la facilidad de acceso a él

Artículo 13. El Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

1. Se crea el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, que sustituirá o, en su caso, dará continuidad al precedente registro administrativo de similares características y que, dependiente del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, tendrá por objeto el puntual conocimiento de las personas demandantes inscritas, sirviendo como instrumento para la gestión y control de la adjudicación de las viviendas protegidas y los alojamientos dotacionales, con pleno respeto a la protección de los datos personales y a los principios de igualdad y no discriminación.
2. En el citado registro se diferenciarán con claridad la relación de demandantes de vivienda interesados en compra y la relación de demandantes de alquiler. Únicamente se considerarán demandantes del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada las personas o unidades de convivencia demandantes de alquiler que acrediten los ingresos previstos en el artículo 9 de esta ley y cumplan el resto de los requisitos exigidos en él. Caso de que un adjudicatario de vivienda renuncie a la vivienda adjudicada[39], por causa distinta a las excepcionadas en la normativa de desarrollo, cursará baja en el registro y no podrá volver a inscribirse hasta transcurrido un año desde la fecha de la renuncia.
3. Las entidades locales de carácter territorial podrán disponer también de sus correspondientes registros de solicitantes, ya sean de naturaleza temporal o permanente, que habrán de coordinarse con el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco.

   Si los citados registros de solicitantes de las entidades locales se integraren voluntariamente en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales del Gobierno Vasco, se respetará por parte de este la antigüedad que las inscripciones tuvieren en el registro de origen.
4. En su cualidad de registros administrativos, y con absoluto respeto de la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, los entes del sector público podrán intercambiarse o facilitarse mutuamente información de los registros previstos en el presente artículo a los

[39] ¿La renuncia a un alojamiento dotacional, se equipara a la de una vivienda?

ISBN: 978-84-7777-743-4

solos efectos del ejercicio de sus atribuciones con relación a la vivienda.

CAPÍTULO IV
PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO[40]

Artículo 14. Constitución del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1. En el seno de la Administración general de la Comunidad Autónoma, sin personalidad jurídica, se crea el Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con la finalidad de regular el mercado del suelo y de la vivienda, así como de conseguir suelo para actuaciones de iniciativa pública, y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. Su objeto es potenciar actuaciones de iniciativa pública relacionadas con la promoción, urbanización y construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o alojamientos dotacionales, con el fomento de la vivienda de alquiler, con la regeneración y la renovación urbana y con la rehabilitación de la edificación y del patrimonio edificado residencial.
2. A tal efecto, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco elaborará un registro de explotación, comprensivo, en los términos que reglamentariamente se establezcan, de un inventario de bienes en el que constará, como mínimo, el listado de bienes y recursos integrantes y una relación de operaciones de administración y disposición relativas a los citados bienes y recursos, con indicación del destino final previsto para ellos. Este registro de explotación estará sujeto a los mecanismos de control establecidos en esta ley.

Artículo 15. Naturaleza y destino.

1. El Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado por un patrimonio independiente y separado del resto de su patrimonio y será gestionado por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en el cumplimiento de los siguientes fines:
   a) La adquisición de suelo o de edificabilidad urbanística residencial con destino a la promoción o construcción de viviendas, alojamientos, locales y anejos.
   b) La promoción o construcción misma de las mencionadas edificaciones protegidas, así como de equipamientos públicos relacionados con la propia actuación.
   c) La urbanización, regeneración, renovación, revitalización o rehabilitación de áreas urbanas, barrios, áreas degradadas, núcleos de población y edificios en general, para la promoción y construcción de viviendas y el cumplimiento de los principios, directrices y objetivos de la presente ley.
   d) El fomento de la planificación, programación y cooperación y la disposición de medios tecnológicos adecuados para el desarrollo de las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana.
   e) El fomento de la oferta privada de vivienda de alquiler, siempre que a la hora de establecer las rentas siga los mismos criterios que el alquiler público.
   f) La promoción y la ejecución de cuantas actuaciones sean precisas para hacer efectivo el derecho de acceso a la ocupación de una vivienda digna y adecuada en los términos previstos en la presente normativa.
   g) Cualesquiera otros que atiendan al cumplimiento de los parámetros legales previstos en el artículo 1, apartado 2, y de los principios contenidos en los artículos 2 y 40 de la presente ley.
2. Los bienes y recursos del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco no podrán destinarse a fines distintos de los previstos en este artículo, así como tampoco a la cobertura de gastos diferentes a los que resulten de la administración, mantenimiento e incremento del propio Patrimonio Público de Suelo.
3. La administración del Patrimonio Público de Suelo comprende las facultades y potestades precisas para el cumplimiento de sus finalidades legales, incluidas las de disposición y gasto, así como la de expropiación, sustitución y reparcelación forzosa en su beneficio.
4. Reglamentariamente se desarrollará el régimen jurídico del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 16. Bienes y recursos integrantes.

1. El Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco estará integrado por bienes y recursos económicos.
2. Forman parte del Patrimonio Público de Suelo los siguientes bienes de titularidad de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco:
   a) Los bienes de titularidad de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco que sean destinados a él, así como los vinculados a las políticas públicas de vivienda protegida o de alojamientos dotacionales.
   b) Los inmuebles o derechos adquiridos, cualquiera que fuese su clasificación y calificación urbanística, para constituir, mantener o incrementar este patrimonio público de suelo.
   c) Los terrenos adquiridos por permuta con otros bienes del Patrimonio Público de Suelo.
   d) Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en esta ley.
   e) Las viviendas protegidas y anejos, los alojamientos dotacionales y los locales protegidos de titularidad de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco, e igualmente otras viviendas y demás anejos y locales sobre los que se ostente un

40 LV T.3

ISBN: 978-84-7777-743-4

título suficiente que permita su disposición, incluido el arrendamiento[41].

f) Las adquiridas[42] vía expropiación forzosa.

3. Son recursos económicos afectos al Patrimonio Público de Suelo:

a) La cantidad que se consigne en los presupuestos generales de la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en cada ejercicio económico o presupuestario, para el cumplimiento de las finalidades del Patrimonio Público de Suelo.

b) Los ingresos derivados de la administración o disposición de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, ya sea por causa de su transmisión, de alquiler o, en general, del establecimiento de derechos sobre ellos.

c) Las cantidades ingresadas en concepto de multas coercitivas y sanciones procedentes del ejercicio por el Gobierno Vasco de las potestades tutelares, disciplinarias y sancionadoras previstas en esta ley.

d) Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en el Patrimonio Público de Suelo.

e) Las cantidades que sean donadas por cualquier persona física o jurídica con destino a incrementar el Patrimonio Público de Suelo.

f) Los ingresos derivados de la liquidación del canon de vivienda deshabitada cuando el Gobierno Vasco, en defecto de los ayuntamientos, declare la vivienda deshabitada y liquide el canon correspondiente.

g) El 80% del importe de las fianzas depositadas por causa de los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas[43].

h) El importe de los recargos e intereses por retrasos en el depósito de las fianzas.

Artículo 17. Actos de disposición de bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

1. La disposición de los bienes incluidos en el Patrimonio Público de Suelo que implique la transmisión de su propiedad o el establecimiento de derechos sobre ellos, cuando sea posible conforme a esta ley, se realizará como regla general mediante licitación pública a título oneroso.

2. En todo caso, en las bases de la licitación pública para la enajenación en pleno dominio se contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Precio mínimo de licitación.

b) Precio o renta de las viviendas o locales protegidos que resulten en su caso.

c) Plazos máximos para la ejecución de las obras de edificación, y, en su caso, de urbanización cuando los terrenos no tuvieran la consideración de solar.

41 LV 27.1.3º

42 Puede que «*Las adquiridas*» se refiera unicamente a las viviendas, con lo que no comprendería «*los anejos*» ni «*los locales protegidos*» del apartado anterior ni tampoco cualquier clase de bienes obtenidos por expropiación, salvo que específicamente se hubieran obtenido al amparo del apartado b), lo que no sería coherente con el apartado d)

43 ¿?

Artículo 18. Enajenación directa y enajenaciones gratuitas o por debajo de valor.

1. Podrán enajenarse directamente, sin necesidad de licitación pública, los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando la enajenación se derive de convenios entre administraciones públicas o entre estas y entes del sector público.

b) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro, declarada de utilidad pública, que promueva la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

c) En el caso de edificios de viviendas de titularidad pública o de entes del sector público, cuando los peticionarios sean sus ocupantes legales.[44]

d) Cuando el procedimiento previsto en el artículo anterior quede desierto, en cuyo caso la enajenación podrá llevarse a cabo de manera directa dentro del plazo máximo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones. En ningún caso el precio de la enajenación podrá ser inferior al previsto como tipo de licitación en el procedimiento que ha quedado desierto.

e) Cuando se trate de locales y anejos no vinculados a viviendas de protección pública y construidos al amparo de la competencia en materia de promoción pública de vivienda, siempre con la autorización que se precise con arreglo a la legislación de patrimonio de Euskadi.

2. Podrán cederse gratuitamente o por debajo de su valor los bienes del Patrimonio Público de Suelo, con los requisitos y condiciones que se determinen reglamentariamente, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el cesionario sea una administración pública o ente del sector público, y el destino, cualquiera de los contemplados en el artículo 15 de esta ley.

b) Que el peticionario sea una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública y el destino de los terrenos sea la construcción de viviendas protegidas.

c) Que el cesionario sea ocupante legal de la vivienda afectada y obtenida en virtud de acuerdo de realojo debidamente aprobado por la administración pública actuante.[45]

44 Esta posibilidad, que es reproducción del art. 117.c LvSU, no se compadece con la preferencia por el alquiler del art. 7.4 y la DF4 LvV

45 Este apartado reproduce casi literalmente el art. 118.c LvSU. Sin embargo, han cambiado drásticamente las circunstancias de los desalojados. Cuando se promulgó la LvSU, el desalojo producía, salvo para los arrendatarios, quebranto patrimonial y, en muchos casos, situaciones necesidad porque la cuantía de las indemnizaciones no permitía la adquisición de vivienda. Cuando se promulgó la LvV, esto había cambiado diametralmente por la combinación de dos reglas: el carácter facultativo de la participación (TRLSR 13.2.c 14.c) y la valoración del suelo urbanizado edificado (TRLSR 37.2), así como por la regulación del realojo del art. 19 TRLSR, prácticamente reproducido por el art. 50 LvV. Por ello, esta posibilidad de enajenación de

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. [46]En todos los supuestos será necesaria la autorización previa del Consejo de Gobierno. En el supuesto de la letra e) del apartado 1, sin embargo, dicha autorización solo será necesaria cuando así lo disponga la legislación de patrimonio de Euskadi.

CAPÍTULO V
SISTEMA RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA: DEFINICIÓN Y TIPOS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Artículo 19. Sistema residencial de protección pública.

Las administraciones públicas, dentro de su respectivo ámbito de competencias, fomentarán la promoción de viviendas de protección pública a las que se refiere la presente ley, mediante el establecimiento de medidas económicas, fiscales, urbanísticas y de cualquier otra naturaleza que favorezcan tales actuaciones, que se determinarán reglamentariamente.

La intervención pública en cuanto a la planificación, programación, proyección, promoción o ejecución del parque residencial protegido se configura en el sistema residencial de protección pública constituido por los siguientes recursos[47]:

a) Viviendas de protección pública.

b) Alojamientos dotacionales.

Artículo 20. Viviendas de protección pública.

1. Tendrán la consideración de viviendas de protección pública las viviendas que cumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad, calidad, superficie, uso y precio o renta establecidos por la presente ley y su normativa de desarrollo y se califiquen como tales por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o por el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de viviendas de régimen tasado municipal.
2. Se considerarán también comprendidos en el concepto de vivienda protegida, a efectos del régimen jurídico, beneficios económicos y limitaciones del derecho de propiedad, todos aquellos elementos, como garajes, trasteros, locales y demás elementos asimilables, que a estos efectos se incluyan o consten en la correspondiente calificación definitiva de vivienda protegida.
3. Siempre que se ajusten a las características técnicas de las viviendas protegidas, la calificación también podrá extenderse a la vivienda libre cuando su promotor o promotora o titular lo solicite para poder percibir las ayudas correspondientes al objeto de su venta, arrendamiento o cesión al precio o renta de la vivienda protegida.

Artículo 21. Tipos de vivienda de protección pública[48].

1. Las viviendas de protección pública, en función de su precio o renta, de los requisitos que deben cumplir los interesados o interesadas en el acceso a la ocupación legal de la vivienda y de las circunstancias de su necesidad de vivienda, podrán ser de los siguientes tipos:
   a) Vivienda de protección social.
   b) Vivienda tasada de régimen autonómico o municipal.
2. El Gobierno Vasco desarrollará reglamentariamente, entre otros extremos, las características de las viviendas de protección social y tasadas de régimen autonómico en cuanto a su precio o renta correspondiente, los requisitos que deben cumplir los interesados en el acceso a la ocupación legal de la vivienda, las medidas financieras y el régimen jurídico de las viviendas.
3. Las promociones de viviendas tasadas municipales tendrán las mismas características y régimen jurídico que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en esta ley, en su desarrollo reglamentario y en las ordenanzas locales que los ayuntamientos publiquen al efecto, y que deberán contemplar, como mínimo, las siguientes determinaciones:
   a) Características de las viviendas, locales y anejos de que se trate, con cumplimiento estricto de la normativa técnica de las viviendas de protección social y de habitabilidad.
   b) Régimen jurídico de las viviendas, locales y anejos de titularidad municipal, con indicación de su calificación, precios, rentas, porcentaje correspondiente a los costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.
   c) Requisitos que deban cumplir las personas que puedan resultar adjudicatarias de las citadas viviendas, anejos o locales.
4. La pertenencia de la vivienda a cada modalidad de protección pública se hará constar en los contratos privados de compraventa y arrendamiento.

Artículo 22. Destino de las viviendas de protección pública.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente[49]. En ningún caso se admitirá el destino para segunda residencia. Deberán ser ocupadas en un plazo máximo de seis meses a partir de la adjudicación o transmisión y en las condiciones que reglamentariamente se determinen.
2. Se entenderá por domicilio permanente[50] el que constituya el lugar de residencia efectiva durante todo el año natural, salvo autorización expresa al efecto otorgada por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, por causas que serán determinadas reglamentariamente.

---

la vivienda de realojo por debajo del precio o gratuitamente carece de justificación porque arregla un problema inexistente, salvo en algunas actuaciones en suelo Rural.

46 Apartado modificado por Ley 2/2017, de 11 de abril, por la que se aprueban los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2017..

47 LV 3.f

48 LV 3.f.2

49 LvV 32.3

50 LvV 3.z

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo. 23. Alojamientos dotacionales[51].

1. Se entenderá por alojamiento dotacional la edificación residencial apta para ser habitada, que se configura como equipamiento o dotación, destinada a resolver de forma transitoria y mediante abono de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Cumplirá los requisitos establecidos en esta ley y su normativa de desarrollo para ofrecer a las personas que vayan a habitar en ella el espacio y las instalaciones necesarias que satisfagan sus necesidades personales ordinarias de habitación.
2. Los alojamientos dotacionales no serán objeto de su calificación como vivienda protegida, y podrán situarse, alternativamente:
   a) Sobre suelos calificados por el planeamiento urbanístico para tal finalidad de alojamiento dotacional.
   b) Sobre suelos que el planeamiento urbanístico califique de equipamiento comunitario u otro equipamiento que permita el uso de alojamiento dotacional.
   c) En edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública que se destinen al efecto.
   d) Sobre otros suelos que el planeamiento urbanístico califique de equipamiento, sin necesidad de la modificación de su calificación. En el caso de que la calificación del equipamiento comporte un destino concreto se requerirá la justificación de la innecesariedad de tal equipamiento.[52]
3. Estarán destinados al alojamiento temporal de personas con dificultades de acceso a la ocupación legal de una vivienda, como jóvenes, inmigrantes, personas separadas o divorciadas que hayan perdido el derecho al uso de la vivienda compartida, personas pendientes de realojamiento por operaciones urbanísticas y otros similares. Podrán destinarse igualmente al alojamiento temporal de personas de colectivos en proceso de reinserción o de quienes requieran de una especial protección, como mujeres víctimas de violencia de género, personas mayores, personas sin hogar, discapacitados físicos, psíquicos e intelectuales y otros en similares circunstancias.
4. Los alojamientos dotacionales se ocuparán por sus usuarios o usuarias con carácter temporal. Sus características y régimen jurídico serán los contemplados en la presente norma legal y disposiciones que se dicten en su desarrollo y que establecerán, entre otras determinaciones, los requisitos y modo de acceso, así como normas sobre el inicio y terminación de la ocupación, sin que en ningún caso les resulte de aplicación la prórroga forzosa ni demás precisiones de la legislación de arrendamientos urbanos.

   Las ordenanzas locales que regulen los alojamientos dotacionales de titularidad municipal contendrán, como mínimo y con las adaptaciones pertinentes, las determinaciones previstas en el apartado 3 del artículo anterior[53].
5. La Administración de la Comunidad Autónoma y los ayuntamientos podrán establecer convenios a los efectos de la conformación progresiva de una red supramunicipal de alojamientos dotacionales con destino a los sectores sociales necesitados.
6. En atención a su propia naturaleza dotacional, a los alojamientos dotacionales no les serán de aplicación ni los límites de edificabilidad ni los estándares mínimos de reserva de terrenos[54] y de vivienda protegida previstos en la legislación urbanística para la planificación y gestión de viviendas, aun cuando tendrán la condición de uso residencial de vivienda al objeto de la aplicación a ellos de la normativa técnica correspondiente.
7. El ayuntamiento podrá autorizar mediante estudio de detalle la ubicación de alojamientos dotacionales en levantes de parcelas residenciales destinadas a viviendas de alquiler cuya titularidad sea publica en más de un 75 %.[55]

Artículo 24. Obtención de suelo para la construcción de alojamientos dotacionales.

1. Los terrenos calificados por el planeamiento municipal como dotación pública con destino a alojamientos dotacionales serán obtenidos, a favor de la administración responsable de su implantación, bien por cesión obligatoria y gratuita en el supuesto de incluirse o adscribirse[56] a actuaciones integradas, o bien por expropiación forzosa en el supuesto de no figurar incluidos ni adscritos a estas[57]. Las construcciones que se edifiquen en ellos, si cumplen las condiciones establecidas por esta ley y su normativa de desarrollo, tendrán la consideración de alojamientos dotacionales.
2. En los supuestos señalados en el apartado anterior, los terrenos y la edificación que se construya sobre ellos quedarán incorporados al patrimonio público de suelo correspondiente y tendrán la condición de bienes demaniales afectos a un servicio público. No podrán ser objeto de transmisión, sin perjuicio de la posibilidad de su directa cesión entre administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, así como entre estas y las entidades del sector público dependientes de ellas, en los supuestos y con los requisitos previstos en esta ley y su normativa de desarrollo. La administración o el ente público titular del suelo podrá construir y gestionar directamente los alojamientos dotacionales o podrá otorgar derecho concesional a terceros para su construcción y gestión.
3. Con independencia de lo previsto en los apartados precedentes de este artículo, y con carácter excepcional, podrán destinarse también a usos provisionales de alojamien-

---

51 LV 3.f.1. LvSU 53.1.g 54.2.b

52 La letra d) fue añadida por Lvmu25 3.3. LvSU 17.2 56.1.e 73.2.d

53 El «*artículo anterior*» no tiene apartado 3. ¿Se refiere al art. 21.3?

54 Parece referirse a estándares generales y locales asociadas a las unidades de vivienda o habitante. No parece que la inaplicación de la «reserva de terrenos» se refiera y, por tanto, derogue el estándar del art. 81 LvSU.

55 La letra d) fue añadida por Lvmu25 3.4. LvSU 56.1.e 73.2.d DPI 6.2

56 La posibilidad de adscribir a actuación integrada el sistema general de alojamiento dotacional es una excepción a la prohibición del art. 138.2 LvSU.

57 La regulación incurre en el mismo error que el art. 186.2 LvSU (véase nota a pie de página)

ISBN: 978-84-7777-743-4

to dotacional[58] las edificaciones o partes de estas y los locales, todos ellos de titularidad privada o pública, que, contando para ello con la debida declaración efectuada por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, atiendan a necesidades puntuales o coyunturales de realojo o residencia. La autorización municipal de estos usos provisionales no precisará de trámite de información pública, ni de la acreditación de otros compromisos, sino únicamente la aceptación, por parte de la propiedad, de la declaración del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco[59]. Se entenderá, en todo caso, concedida en precario, y con la obligación de desalojo sin derecho alguno a indemnización en los términos previstos en la normativa urbanística.

CAPÍTULO VI
RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Sección 1.ª
Precio y renta o canon

Artículo 25. Precio o renta de las viviendas de protección pública y renta o canon de los alojamientos dotacionales.

1. El precio o la renta de referencia de las viviendas de protección pública y sus anejos vinculados, así como el importe del canon de los alojamientos dotacionales, se establecerán por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en función de la superficie de aquellos. A estos efectos se considerará también el tipo de vivienda o alojamiento, su ubicación geográfica, su régimen de tenencia, estado de conservación, antigüedad y otros aspectos que se establezcan motivadamente.[60]
2. Asimismo, por orden del consejero o consejera del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco se establecerán los importes de la capacidad financiera máxima de las personas o unidades de convivencia demandantes de la adjudicación de viviendas de protección pública y de tasadas de régimen autonómico. Se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

Artículo 26. Precio y renta o canon en posteriores transmisiones o cesiones de uso de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

1. Se desarrollarán reglamentariamente los criterios de actualización de las rentas o cánones de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales. Durante el período legal de protección, cualquier acto de disposición o de arrendamiento de viviendas protegidas en primeras o posteriores transmisiones estará sujeto a un precio de venta o renta máximo, que será fijado en la normativa de desarrollo de la presente ley.
2. Se prohíbe el sobreprecio, la prima o la percepción de cualquier cantidad que altere el precio, renta o canon que corresponda de acuerdo con las normas aplicables. Serán nulas de pleno derecho las cláusulas y estipulaciones que establezcan precios, rentas o cánones superiores a los máximos que autorice la normativa aplicable en cada caso.
3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, se entenderá que la transmisión o cesión de uso se ha realizado al precio máximo legalmente permitido, considerándose válido el resto del contrato, si se cumplen los demás requisitos para la transmisión o cesión de uso del inmueble. El adquirente u ocupante que haya abonado las cantidades indebidas podrá reclamar su reintegro, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a tenor de lo dispuesto en el capítulo X, de infracciones y sanciones, de la presente ley.

Artículo 27. Precio del suelo con destino a vivienda de protección pública.[61]

1. El precio de los suelos que se destinen a la promoción de vivienda de protección pública, en cualquiera de sus tipologías relacionadas en el artículo 21 de la presente ley, deberá respetar los valores máximos de repercusión tanto de suelo como de urbanización establecidos por sus normativas protectoras respectivas.
2. Estos valores máximos de repercusión se establecen como límite máximo de precio en las transmisiones onerosas de parcelas con edificabilidades urbanísticas residenciales protegidas[62]. Esta condición de límite máximo de precio se hará constar en las escrituras públicas de todos los actos y contratos en los que se reflejen las citadas transmisiones de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Sección 2.ª
Calificación de viviendas de protección pública

Artículo 28. Calificación de protección pública.

1. Para que una vivienda sea reconocida como vivienda de protección pública, pudiendo acceder por ello a los beneficios dispuestos para ella y asumiendo las limitaciones propias de su régimen, será necesario obtener la debida calificación de vivienda protegida. Los anejos no vinculados o los locales que no estén calificados no tendrán la condición de protegidos, considerándose, por tanto, libres a los efectos de esta ley y su normativa de desarrollo.

58 Esta posibilidad amplía el catalogo de usos admisibles con carácter provisional del art. 36 LvSU, que prohíbe expresamente el residencial

59 Ténganse en cuenta, además, los requisitos establecidos en el art. 13.2.d TRLSR.

60 Téngase en cuenta el principio de autofinanciación (LvV 2.h)

61 La determinación del precio máximo, que se limita a reiterar una norma histórica sin incorporar los nuevos criterios legales sobre calificación obligatoria y valoración a origen, puede producir la imposibilidad de promoción de la vivienda protegida, p.ej., cuando el valor del suelo y los costes de urbanización excedan del precio máximo.

62 Esta determinación fija el valor máximo sin respetar los criterios de valoración fijados por la normativa básica del Estado

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. La calificación es la declaración administrativa por la cual una vivienda, anejo o local, de forma individual o perteneciendo a una promoción de forma conjunta, tiene acceso a los beneficios y asume las limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.
3. En el procedimiento administrativo de calificación de viviendas de protección pública y sus anejos se distinguen dos fases:[63]
   a) Calificación provisional, para cuyo otorgamiento la administración competente verifica que el proyecto cumple con la normativa vigente para la vivienda protegida y cuya concesión, expresa o por silencio, faculta al interesado para solicitar la concesión de financiación cualificada.
   b) Calificación definitiva, a tenor de la cual la Administración reconoce, previa comprobación, que la realidad construida se atiene al proyecto que obtuvo la calificación provisional o a modificados de dicho proyecto que hubieren sido debidamente autorizados.

Artículo 29. Duración de la calificación.

1. Las viviendas de protección pública y sus anejos, sea cual fuere su tipología o promoción, tendrán la calificación permanente de protección pública, con las salvedades previstas en esta ley.
2. No obstante, y con los requisitos, condiciones y procedimiento que se establezcan reglamentariamente por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrán ser objeto de descalificación o, en su caso, de establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta[64], en los siguientes supuestos:
   a) Las viviendas de protección pública adjudicadas en régimen de propiedad para garantizar el derecho al realojo al titular de una vivienda libre afectada por una actuación urbanística o expropiatoria.[65]
   b) Las viviendas, anejos y locales comerciales que se hayan acogido voluntariamente a la calificación de protección pública como consecuencia de un proceso de regeneración, renovación o rehabilitación.
3. Salvo causa justificada debidamente motivada, la orden que, en su caso, autorice, conforme a lo previsto en el apartado anterior de este artículo, la descalificación o el establecimiento de un nuevo plazo de duración de la calificación fijará como condición la necesidad de devolución de todas o parte de las ayudas percibidas, actualizadas o corregidas según se establezca reglamentariamente, por cuenta del inmueble en cuestión, y concretando el importe de aquellas.

Artículo 30. Concesión de la calificación y contenido mínimo del documento de calificación.

1. El otorgamiento o denegación, en su caso, de la calificación de vivienda protegida, incluidos sus anejos, lo realizará el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o el ayuntamiento correspondiente cuando se trate de régimen tasado municipal.
2. A tal efecto, y para cada una de las citadas calificaciones provisional y definitiva, la administración a la que corresponda conforme a lo establecido en el apartado anterior de este artículo dispondrá de un plazo máximo de tres meses, desde que se haya presentado la documentación completa, para dictar resolución. No obstante, el órgano competente podrá acordar motivadamente la ampliación del plazo por otros dos meses.
3. Si, transcurrido el plazo de tres meses legalmente previsto o, en su caso, el plazo de ampliación, no se hubiera dictado resolución, se entenderá otorgada la calificación por silencio administrativo positivo. Todo ello sin perjuicio de que no podrán adquirirse por silencio facultades o derechos si no se cumplen los requisitos legalmente exigidos para la calificación[66].
4. Tanto en el documento de la calificación provisional como en el de la definitiva deberán hacerse constar, como contenido mínimo, los siguientes extremos:
   a) Identidad del promotor o promotora, que deberá incluir nombre o razón social, identificación fiscal y domicilio.
   b) Tipo de vivienda de protección pública, según la tipología establecida en esta ley, o, en su caso, local comercial o equipamiento.
   c) Número y superficie útil de las viviendas o locales y garajes, trasteros y anejos, especificando si son o no vinculados, así como su superficie útil respectiva.
   d) Régimen de acceso y uso inicial de las viviendas o locales.
   e) La mención expresa de la calificación permanente, o, en su caso, del plazo de calificación en los supuestos excepcionales recogidos en esta ley.
   f) Procedimiento de adjudicación.
   g) Entidad a la que le corresponde el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
   h) En la calificación definitiva, además, se consignará el precio de venta de aquellas viviendas y anejos vinculados cuya transmisión se haya materializado. En los que no se hubiera producido dicha transmisión, se mantendrán vigentes los parámetros de la calificación provisional.

63 Según esta regulación, solo podrían obtener la calificación los edificios de nueva planta, cuando se contemplan otros supuestos tanto en la propia LvV (arts. 3.c, 20.3 o 51.2) como en VPP.39-08 (art. 9.6)

64 LvV 69.1

65 Teniendo en cuenta que el desalojado percibe, como mínimo el valor de mercado de su propiedad (TRLSR 37.2), esta descalificación carece de justificación puesto que supone, entregar vivienda que será libre a precio de protegida a persona que, al recibir el valor de mercado (y no lo que percibía cuando se implanto el derecho al realojo) no presenta mayor necesidad de vivienda que otras personas que carecen de vivienda.

66 LPAC 47.1.f. STS 1583/2026 FJ5: "*una vez operado el silencio administrativo por concurrir los presupuestos necesarios para ello, no cabe un examen sobre la legalidad del acto presunto al margen de los procedimientos de revisión establecidos legalmente*"

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 31. Concurrencia de la licencia municipal de primera utilización y la calificación definitiva.

1. Los promotores de viviendas de protección pública en las que el otorgamiento de la calificación de vivienda protegida corresponda al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco deberán acompañar a la petición de licencia municipal de primera utilización copia de la solicitud sellada o certificación de haber solicitado al órgano competente del Gobierno Vasco la calificación definitiva de vivienda de protección pública.
2. El ayuntamiento, recibida esta solicitud en debida forma, previas las revisiones y comprobaciones oportunas, concederá, en su caso, licencia de primera utilización, condicionando su efectividad a la obtención de la calificación definitiva por parte del departamento competente en materia de vivienda de Gobierno Vasco.
3. Cuando el órgano competente en materia de vivienda de Gobierno Vasco otorgue la calificación definitiva, la notificará al ayuntamiento respectivo, y podrá elevarse a escritura pública la declaración de obra nueva de la vivienda protegida, acompañando ambas resoluciones.
4. Las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios no suministrarán los servicios sin la previa acreditación de la existencia de licencia de primera utilización de vivienda o alojamiento protegido y, en su caso, de la calificación definitiva de vivienda protegida.

Sección 3.ª
Procedimiento de adjudicación y tipos de promoción

Artículo 32. Procedimiento de adjudicación de las viviendas de protección pública y de los alojamientos dotacionales.

1. Las viviendas de protección pública se adjudicarán ante fedataria o fedatario público mediante el procedimiento que se determine reglamentariamente, en el que se baremarán las solicitudes otorgando prioridad a los solicitantes en atención a la renta disponible y en relación con el número de miembros de la unidad de convivencia, y la antigüedad como demandante de vivienda se tendrá en cuenta como criterio accesorio; todo ello sin perjuicio de establecer cupos destinados a resolver necesidades de carácter social. En todo caso se garantizarán los principios de publicidad y libre concurrencia, y el procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse, en ningún caso, antes de la obtención de la calificación provisional de la promoción.
2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, las diputaciones forales, los ayuntamientos, los concejos y las entidades locales menores podrán excluir del procedimiento de adjudicación de viviendas de protección pública promovidas por ellos aquellas viviendas que se destinen a garantizar el derecho de realojo y a resolver situaciones de dependencia, de todo tipo de discapacidad o de riesgo de exclusión social.
3. Podrán excluirse, igualmente, del procedimiento de adjudicación las viviendas de protección pública adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y que, por su antigüedad, estado de conservación u otras circunstancias que las singularicen y diferencien de las de nueva construcción, aconsejen un procedimiento de adjudicación específico o su destino a usos provisionales, de equipamiento, de alojamiento dotacional u otros que se consideren oportunos y se adecuen al interés público y función social.[67]
4. Las diputaciones forales, los ayuntamientos y los concejos, y, en su caso, las entidades locales menores, establecerán las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales[68] que promuevan, respetando en todo caso el procedimiento y límites que se prevén en esta ley, en su desarrollo reglamentario y la normativa sectorial vigente relativa a cupos de discriminación positiva.
5. Las bases para la adjudicación de las viviendas de protección pública podrán incluir como requisito de admisión el empadronamiento previo y con una antigüedad determinada, siempre con respeto a los derechos individuales y a las necesidades derivadas de la cohesión social y territorial, así como de la movilidad geográfica, amparados por la presente norma legal. Las mencionadas bases podrán igualmente prever que el citado requisito de empadronamiento pueda ser suplido por la disposición de un contrato de trabajo, de una antigüedad y duración que también se contemple, con puesto de trabajo ya en el propio municipio o en su área funcional.
6. La adjudicación de los alojamientos se realizará siguiendo los principios definidos para las viviendas de protección social en régimen de alquiler. No obstante, teniendo en cuenta su carácter de dotación al servicio de las necesidades de la sociedad, se podrán establecer procedimientos específicos para cada actuación en atención a sus características y peculiaridades. Estos procedimientos deberán ser aprobados por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 33. Adjudicación de vivienda o alojamiento adaptado a situación de discapacidad.

1. Cuando haya de procederse a la adjudicación de una vivienda protegida adaptada o alojamiento adaptado[69] a una situación de discapacidad de quien o quienes, aun siendo titulares de una vivienda no adaptada, precisen de tal adjudicación, previa o simultáneamente a ella, habrán de poner la vivienda de su titularidad a disposición del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda para su destino a arrendamiento.
2. El Gobierno Vasco solo podrá aceptar la vivienda puesta a su disposición cuando cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad[70], conforme a la normativa vigente. En todo caso, el importe de las rentas corresponderá a quien o quienes ceden la vivienda para obtener la vivienda o alojamiento adaptado, sin perjuicio de que el

67 Dado el carácter «*permanente*» de la calificación (LvV 29) esta distracción es contraria al destino residencial habitual y permanente (LvV 22)

68 LvV 32.6

69 El texto publicado dice «*adoptado*»

70 ¿Esta expresión tiene alcance distinto de la infravivienda (LvV 60)?

ISBN: 978-84-7777-743-4

citado importe pueda destinarse, total o parcialmente, a compensar la renta de la vivienda o alojamiento adjudicado.

Artículo 34. Derecho de realojo en supuestos de desalojo de vivienda habitual y permanente.[71]

1. Cuando como consecuencia de una actuación urbanística, una actuación expropiatoria o una actuación de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, tramitada por cualquier administración pública competente y verificada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, sea necesario desalojar a los ocupantes legales de una vivienda que constituya residencia habitual, la administración actuante[72] o el beneficiario de la expropiación deberá realizar las gestiones necesarias para garantizar el derecho al realojo de los ocupantes legales, salvo que se acredite que no concurren los requisitos de necesidad de vivienda establecidos en esta ley y su normativa de desarrollo[73] [74].
2. En el supuesto de actuaciones urbanísticas se estará a lo dispuesto por la normativa vigente en materia urbanística. En supuestos de expropiaciones no urbanísticas, la administración actuante o la entidad beneficiaria de la expropiación deberá poner en conocimiento del expropiado o expropiada la existencia de viviendas en el mismo régimen de tenencia con que la persona afectada ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual, en el emplazamiento más próximo y de características similares[75]. Deberá acreditarse la notificación de, al menos, dos ofrecimientos de puesta a disposición de las citadas viviendas, lo que habrá de hacerse antes de la firma del acta previa a la ocupación, en el caso de las expropiaciones urgentes, o de la firma del acta de ocupación de la vivienda expropiada.
3. El derecho de realojo puede materializarse en vivienda libre o en vivienda de protección pública. Solo podrán optar al realojo en una vivienda protegida los ocupantes legales de las viviendas afectadas por la actuación urbanística o expropiatoria cuando estas sean vivienda habitual y permanente y se cumplan las condiciones exigidas para el realojo en la normativa que resulte de aplicación.
4. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para reservar en las adjudicaciones de viviendas de protección pública las viviendas que garanticen el derecho de realojo, así como los requisitos y las condiciones de acceso que deben cumplir quienes opten a aquellas. En cualquier caso, los realojos se realizarán en función de las circunstancias económicas y la necesidad de vivienda de las personas afectadas, teniendo en cuenta los ingresos de la unidad convivencia! para la determinación del precio, renta y canon y atendiendo a la composición familiar de los afectados.

Artículo 35. Tipos de promoción de vivienda protegida y alojamientos dotacionales.

1. La promoción de viviendas de protección pública puede ser de titularidad pública o de titularidad privada.
   a) Será promoción de titularidad pública la acometida por una administración pública o por las entidades del sector público.
   b) Será promoción de titularidad privada la debida a las personas físicas o jurídicas privadas, incluyendo las promociones llevadas a cabo a través de convenios de colaboración entre entidades del sector público y promotoras o promotores privados.
2. Los documentos, pliegos o convenios referentes a las promociones deberán incluir, entre otras y como mínimo, las siguientes determinaciones:
   a) Expresión del precio de la promoción y mención al sistema de adjudicación.
   b) Referencia a los importes de las rentas por alquiler y requisitos que deben cumplir los adjudicatarios, en su caso.
3. La promoción de alojamientos dotacionales será siempre de titularidad pública, sobre suelo dotacional público calificado para este fin, para equipamiento comunitario o asimilable que así lo permita, así como sobre edificaciones o locales preexistentes de titularidad pública que se destinen al efecto.[76]
4. La publicidad de venta de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales deberá someterse a la previa aprobación del texto por parte del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y ajustarse a las normas reglamentarias que sean aplicables.

Artículo 36. Incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación.

1. Se considerará causa de incumplimiento sobrevenido de los requisitos necesarios para la adjudicación de una vivienda de protección pública, tanto en propiedad como en derecho de superficie, la adquisición «inter vivos», con posterioridad a la adjudicación de la vivienda de protección pública, de una vivienda libre.
2. La adquisición onerosa de una vivienda libre dará lugar a la obligación de restituir a la Administración general del País Vasco[77] la vivienda de protección pública para que esta sea readjudicada a una persona demandante de vivienda inscrita en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

---

71 LvV 50

72 La legislación básica del estado impone esta obligación al promotor de la actuación (TRLSR 18.1.e 19), imputación de responsabilidad a la promoción que, por otra parte, se recoge el art. 50.1.b LvV (?)

73 Excepción no contemplada en la legislación básica del estado (TRLSR 18.1.e 19)

74 STSJ PV 647/2016 FJ3: los requisitos de necesidad se establecen en LvV 8.1

75 La similitud entre la vivienda de realojo y la anterior es novedosa (LvSU DA2.1.a o L3R 14.1.a [actual TRLSR 19]: «*superficie adecuada a sus necesidades*». LAU DA8: «*superficie no inferior al cincuenta por ciento de la anterior, siempre que tenga al menos noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie*»), pero queda en entredicho por el art. 34.4 LvV

76 LvV 24.3 (admite el alojamiento dotacional en inmuebles de titularidad privada)

77 Debería haber previsto la restitución a la administración actuante y no solo a la Administración general de la CAPV

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento para la restitución de vivienda de protección pública a la Administración general de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

SECCIÓN 4.ª
Disposición de las viviendas de protección pública. Visado de contratos

Artículo 37. Visado de los contratos de transmisión de viviendas.

1. El visado tiene por objeto comprobar que los actos y contratos de primeras o posteriores transmisiones o cesiones de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas de promoción pública y sus anejos, locales o inmuebles que tengan la calificación de protección pública se adecuan a la legalidad, contrastando que:
   a) Los adquirentes u ocupantes cumplen los requisitos generales de acceso.
   b) Los contratos contienen las cláusulas de inserción obligatoria y establecen la duración y modalidad de calificación.
   c) El precio de venta, renta o canon se adecua a la normativa vigente.
2. A los efectos previstos en el apartado anterior, para obtener el visado deberán presentarse los siguientes documentos:
   a) El documento en el que se formalice la transmisión o cesión de uso.
   b) La documentación acreditativa de que el adquirente o cesionario reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas.
3. En los supuestos de transmisión, el visado se otorgará solamente si se acredita que se han cumplido las formalidades previstas en esta ley y su normativa de desarrollo respecto al ejercicio del derecho de tanteo y retracto en favor de la Administración.
4. Requerirán visado previo del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o, en su caso, del ayuntamiento correspondiente los siguientes actos de disposición:
   a) La transmisión «inter vivos» o «mortis causa» de la propiedad o derecho de superficie de terrenos, parcelas o solares con calificación urbanística para su destino a viviendas de protección pública[78], o la constitución de derechos reales sobre ellos, salvo en el caso de la hipoteca.
   b) La transmisión «inter vivos» o «mortis causa» de la propiedad o derecho de superficie de una vivienda de protección pública, anejos o locales calificados, o la constitución de derechos reales sobre ellos, salvo en el caso de la hipoteca.
   c) La transmisión de garajes, trasteros y anejos protegidos y no vinculados a los titulares de viviendas protegidas de la misma promoción.
   d) Los actos de cesión de uso, por cualquier título admitido en derecho, de viviendas de protección pública y anejos vinculados.
   e) La transmisión de acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica cuyo activo esté constituido, al menos en un 50%, de viviendas de protección pública de una misma promoción.
5. Los notarios, previamente al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas, comprobarán la existencia de visado de contratos, y los registradores denegarán la inscripción si no se acredita la concurrencia de este. Ambos pondrán en conocimiento de la delegación territorial del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o, en su caso, del ayuntamiento correspondiente la inexistencia de visado.
6. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de visado sin que se hubiere notificado resolución expresa al solicitante, el visado se entenderá concedido en virtud de silencio administrativo positivo. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la normativa aplicable a las viviendas de protección pública[79].

Artículo 38. Requisitos previos para los actos de disposición.

1. No podrán formalizarse actos de transmisión de dominio o de cesión de uso de viviendas de protección pública y anejos, en su caso, vinculados a ellas si no se ha obtenido previamente su calificación definitiva. Los actos que infrinjan esta prohibición serán nulos.
2. Las viviendas de protección pública que hayan sido adjudicadas en propiedad o en derecho de superficie, cualquiera que sea el tipo de promoción, no podrán ser cedidas en arrendamiento, en precario o mediante cualquier otro título de cesión de uso por su adjudicatario, salvo autorización expresa del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. Se permiten, no obstante, los subarriendos coyunturales y cesiones temporales de uso de alguna o algunas habitaciones de la vivienda siempre que siga manteniéndose esta como residencia habitual y permanente de su adjudicatario o adjudicataria y ello no dé lugar a situaciones de incumplimiento de la función social contempladas en la presente norma legal.
3. Si se ha accedido a la ocupación legal de una vivienda de promoción pública y, en su caso, sus anejos correspondientes en régimen de arrendamiento o por cualquier otro título de cesión de uso, el adjudicatario o adjudicataria no podrá a su vez ceder su uso a un tercero por ningún otro título.

78 El concepto de «*parcelas*» podría incluir las parcelas de origen en ámbitos no reparcelados con calificación residencial protegida total o parcialmente

79 LPAC 47.1.f. STS 1583/2026 FJ5: "*una vez operado el silencio administrativo por concurrir los presupuestos necesarios para ello, no cabe un examen sobre la legalidad del acto presunto al margen de los procedimientos de revisión establecidos legalmente*"

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 39. Itinerarios de vivienda y movilidad geográfica.

1. Las personas ocupantes legales de una vivienda de protección pública tienen derecho, en los términos que se establecen en este artículo, al acceso a la ocupación legal de una vivienda adecuada a sus necesidades a lo largo de las diferentes etapas de su vida.
2. En el supuesto de que se produzcan modificaciones en las circunstancias, incluyendo traslados por motivos laborales o profesionales, de las familias o unidades de convivencia que ocupan legalmente una vivienda de protección pública, las personas o unidades de convivencia interesadas podrán presentar una solicitud ante la administración pública que se la hubiere adjudicado o, subsidiariamente, ante el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, pidiendo que se reconozca la necesidad de cambio de vivienda, así como la posibilidad de su incorporación al cupo que se cree, a los efectos del pertinente procedimiento de permuta.
3. La resolución administrativa que al efecto se emita declarará, en su caso, el citado estado de necesidad de cambio, así como las condiciones atinentes a este. La no comunicación de resolución alguna en el plazo de tres meses a la persona que hubiera promovido el expediente permitirá a esta entender estimada su solicitud y su consiguiente incorporación al cupo correspondiente a los efectos de la permuta reseñada en el apartado anterior.

CAPÍTULO VII
INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EN LOS CONJUNTOS URBANOS Y RURALES

Artículo 40. Principios reguladores de la intervención en la edificación y en los conjuntos urbanos y rurales existentes.

La actividad pública que se desarrolle en cumplimiento del mandato constitucional objeto de esta ley, según se contempla en su artículo 1, en cuanto a la adaptación o adecuación de las condiciones de la edificación y su entorno existente, se regirá además por los siguientes criterios:

a) Definición de un modelo urbano más sostenible mediante la mejora y consolidación de la ciudad existente.
b) Fomento del uso sostenible del patrimonio edificado, propiciando su uso intensivo e incentivando la rehabilitación frente a la obra nueva.
c) Fomento de la diversidad y de la cohesión social, permitiéndose en una misma promoción distintas modalidades legales de acceso, como propiedad y arrendamiento, de la calidad y versatilidad de los espacios públicos de la ciudad, mediante el fomento de la accesibilidad universal, y de la aplicación de criterios bioclimáticos tanto en los espacios abiertos como en los construidos.
d) La equidad de género en el uso del espacio urbano y de los equipamientos.
e) Optimización y reducción del consumo energético mediante utilización de sistemas pasivos, fomento de la utilización de sistemas centralizados de producción de energía y uso de energías renovables, a nivel de edificio o de conjunto urbano.
f) Cumplimiento de los requisitos y condiciones de eficiencia energética y consumo energético y de recursos en las actuaciones de intervención de la edificación, de acuerdo con lo previsto al efecto en la normativa sectorial de aplicación, así como en la legislación contra el cambio climático[80].
g) Fomento de una correcta gestión de los recursos naturales, particularmente en lo que se refiere a la optimización y reducción del consumo del agua.
h) Fomento de la utilización de materiales biodegradables o reciclables en la construcción.

Artículo 41. Conservación y puesta en valor del patrimonio edificado para el disfrute de una vivienda digna y adecuada. Específico deber de conservación de las viviendas de protección pública.[81]

1. En cumplimiento de la función social definida en el artículo 4 de esta ley, los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios[82] tienen el deber de mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, eficiencia energética, ornato público y decoro, realizando en ellos los trabajos y las obras precisas para conservarlos, o mejorarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para su habitabilidad, accesibilidad o uso efectivo correspondiente con un consumo energético y de recursos dentro de los límites que reglamentariamente se establezcan[83]. El cumplimiento de las mencionadas condiciones será fiscalizado por el ayuntamiento correspondiente, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, y subsidiariamente por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco[84].
2. En caso de transmisión, los adquirentes se subrogarán en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones asumidas por este frente a la administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral.
3. Las administraciones públicas competentes, y en especial las entidades locales, por sí o asociadas y con la colaboración del Gobierno Vasco y las diputaciones forales, impulsarán el fomento de la rehabilitación, renovación y revitalización del patrimonio edificado, a fin de hacer posible la satisfacción del derecho a disfrutar de una vivienda por parte de la ciudadanía en condiciones de habitabilidad, funcionalidad, eficiencia energética, accesibilidad y seguridad adecuadas[85].

80 LCCTE 8
81 LvV EM.II.14.º 4.2.a 4.2.g
82 La referencia a «*terrenos, construcciones, instalaciones*», que reproduce el art. 15.1 TRLSR, no se corresponde con el objeto de la ley y la función social de la vivienda que se invoca
83 Dv80-22, Dvmu26
84 STC 154/2015 FJ 6 y 7 Las competencias municipales no pueden ser asumidas ni siquiera subsidiariamente por el Gobierno Vasco de acuerdo con el principio de autonomía municipal (CE 140), las competencias propias de los municipios (LBRL 25.2.a y LILE 17.1.7 vivienda, LILE 17.1.9 urbanismo).
85 LCCTE 8

ISBN: 978-84-7777-743-4

4. El incumplimiento de los deberes de conservación, mejora, rehabilitación o regeneración previstos en esta ley habilitará a la Administración municipal o, en su defecto, al Gobierno Vasco para la ejecución subsidiaria de las obras o labores pertinentes, así como para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, sin perjuicio de otras medidas que se contengan en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En caso de la inejecución injustificada de las obras o labores ordenadas, el límite máximo del deber de conservación se elevará hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o edificio correspondiente[86].
5. Además, las personas propietarias y usuarias de viviendas de protección pública y anejos, así como de alojamientos dotacionales, vendrán obligadas a mantenerlos en buen estado de conservación, seguridad, salubridad, confort térmico, eficiencia energética y ornato público. El incumplimiento de cualquiera de estos deberes podrá dar lugar a la adopción de las medidas oportunas por parte del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
6. Las cuestiones que se susciten entre particulares en relación con la promoción, construcción, venta, arrendamiento o cualesquiera otras de similar naturaleza habrán de dilucidarse de conformidad con la normativa civil que les resulte de aplicación.

Artículo 42. Declaraciones de necesidad de rehabilitación.

1. Además de aquellos que estén incluidos dentro de un área de regeneración urbana o figura urbanística asimilable, los ayuntamientos o, en caso de inactividad de estos[87], el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrán declarar, motivadamente, en estado de necesidad de rehabilitación edificios específicos o conjuntos de ellos. Esta declaración habrá de ir acompañada de una descripción de la solución técnica y de la valoración económica de cada uno de los inmuebles afectados, en orden a proceder a su rehabilitación.
2. La inclusión de un edificio dentro de la delimitación de un área de regeneración urbana o figura asimilable con arreglo a la legislación urbanística, así como la declaración de estado de necesidad de rehabilitación prevista en el apartado anterior, llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos, incluyendo la imposición de las servidumbres legales pertinentes para ella, todo ello a los efectos de la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, o, en su caso, su expropiación forzosa.

Artículo 43. Planificación de la rehabilitación y regeneración urbana.

1. Las declaraciones de estado de necesidad de rehabilitación o regeneración urbana[88], así como los programas, planes y demás instrumentos ordenadores de la rehabilitación de construcciones y edificios, sin perjuicio de que puedan contenerse en planes de naturaleza urbanística y ser objeto de estos, pueden también ser aprobados de forma independiente a través del procedimiento previsto para la aprobación de las ordenanzas locales o reglamentos, y sus ámbitos de actuación podrán tener carácter continuo o discontinuo[89]. Cuando afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, antes de su aprobación definitiva deberán ser informados favorablemente por el órgano competente para la gestión del mencionado régimen de protección. Este informe podrá ser emitido dentro de los plazos de información pública y audiencia de los mencionados planes e instrumentos, y, en su defecto, habrá de ser emitido y comunicado en el plazo de un mes desde que le fuere requerido, transcurrido el cual se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, la ordenación pormenorizada de las áreas de renovación o de regeneración urbana, áreas de reforma interior, áreas de reforma urbana o cualesquiera otras categorías derivadas de la legislación urbanística y que tengan por objeto la rehabilitación del patrimonio edificado o la mejora del entorno urbanizado de acuerdo con lo previsto en el presente artículo se realizará a través de la figura del plan especial[90] [91].
3. Las intervenciones de rehabilitación que se promuevan y se desarrollen en los ámbitos o edificios declarados en estado de necesidad de rehabilitación[92] tendrán un tratamiento prioritario en el fomento y gestión de la acción pública.
4. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta, que podrán tener ca-

86 TRLSR 15.4.2º.

87 STC 154/2015 FJ6 y 7: establece que «*el legislador autonómico debe respetar la Ley reguladora de las bases de régimen local y, por tanto, el modelo de control de la actividad local que esta ha establecido en cuanto expresión de autonomía local legalmente garantizada. Como consecuencia de ello, este Tribunal ha declarado la inconstitucionalidad de previsiones autonómicas en materia de urbanismo que permitían que la Administración de la Comunidad Autónoma suspendiese acuerdos locales o ejerciese competencias municipales por sustitución sin ajustarse a aquellas previsiones básicas.*» por lo que la "*la inactividad*" municipal no puede dar pie a que el Gobierno Vasco pueda declarar el «*estado de necesidad de rehabilitación edificios específicos o conjuntos de ellos*» por cuanto que vulnera el principio de autonomía municipal (CE 137 y 140) y las medidas administrativas previstas al efecto (requerimiento previo, artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

88 TRLSR 2.1. Este pasaje es el único lugar en que se recoge la "declaración de regeneración urbana" y su aprobación se atribuye al municipio a quien apruebe definitivamente el instrumento de ordenaicón que la contega o al municipio, si se hiciera mediante declaración separada. Lo que debe cohonestarse con la atribución de la competencia Gobierno Vasco (LvV 3.b).

89 TRLSR 24.1

90 La LvSU permitía que el PGOU incorpore la ordenación pormenorizada (LvSU 58), ¿esta mención final comporta que el PGOU no pueda incorporar la ordenación pormenorizada del suelo no consolidado?

91 DPI 32.4 32.6

92 Parece que la declaración de prioridad no incluye las Áreas de Regeneración sino tan solo la rehabilitación sea singular o por inclusión en un Área de Regeneración.

ISBN: 978-84-7777-743-4

rácter continuo o discontinuo, o se identifiquen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada[93], garantizándose en todo caso el trámite de información al público y las notificaciones requeridas por la legislación aplicable, contendrá, como mínimo, la delimitación espacial que corresponda, acompañada de los siguientes extremos:

a) Justificación de los fines e intereses públicos que persigue, así como de la necesidad y conveniencia de la propuesta de intervención.

b) Identificación de todos los inmuebles incluidos en el ámbito espacial de aplicación, incluyendo su referencia catastral y su certificación catastral descriptiva y gráfica, así como de sus propietarios y ocupantes legales.

c) Memoria[94] que justifique la idoneidad técnica y viabilidad económica de la intervención, teniendo en cuenta la proporción de las cargas respecto a los beneficios obtenidos para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación.

d) Avance de la equidistribución entre todos los afectados de los costes derivados de la ejecución de la actuación y de los beneficios imputables a esta, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación. La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios[95], así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación como retribución por su intervención.

e) Avance del plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

f) Descripción de las actuaciones a realizar, forma de gestión elegida para la actuación y proyectos en su caso necesarios para la ejecución de las obras, de conformidad con la legislación de ordenación territorial y urbanística y calendario de aquellas.

5. En estas actuaciones[96], cuando se prevea un incremento de la edificabilidad ponderada[97], no serán exigibles[98] nuevas dotaciones públicas en proporción al citado aumento de edificabilidad.

Artículo 44. Acciones en el patrimonio edificado existente.

1. La conservación, mejora, adaptación, adecuación y puesta en valor del patrimonio edificado podrá realizarse a través de las siguientes acciones:
   a) Rehabilitación de edificios, al objeto de:
      1) Su adecuación urbanística, estructural o constructiva.
      2) La mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad y eficiencia energética de sus elementos comunes o de sus instalaciones técnicas.
      3) La mejora de sus condiciones de accesibilidad, y adaptación a las necesidades funcionales de sus residentes o destinatarios.
      4) Alcanzar las condiciones de habitabilidad de los edificios y de las viviendas.
   b) Intervención en áreas de regeneración, dirigida a los conjuntos urbanos o rurales que, por las condiciones de necesidad de actualización o adecuación de su patrimonio urbanizado o edificado, deban ser sometidos a una acción especial de la Administración pública[99], de acuerdo con las condiciones y características que reglamentariamente se establezcan.
2. Las acciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del patrimonio edificado podrán ir dirigidas tanto a suelos urbanos como a suelos no urbanizables, y, aun cuando primen los usos residenciales, podrán involucrar también a otros usos vinculados a aquellos, como los de protección y promoción del patrimonio cultural, e incluso los terciarios e industriales que precisaran de su renovación.
3. Con el fin de garantizar la coherencia, eficiencia y eficacia de la acción pública prevista en los apartados precedentes de este artículo, las diferentes administraciones públicas con competencias en la materia deberán actuar

93 Parece que se refiere únicamente a "*las declaraciones de necesidad de rehabilitación o regeneración urbana*" del art. 43.1 y no a todos los supuestos descritos en el art. 43.2. Véase nota al pie de página al art. 43.1 LVi.

94 TRLSR 22.5

95 El LvV 43.4.d no define el criterio de asignación de cuota entre comunidades. La regla tradicional (conforme a la aportación, TRLSR 13.2.c o LvSU 44.2), no es útil porque el fundamento es otro: 1) no hay "aportación de inmueble", 2) los incrementos de edificabilidad no se aportan porque ya no corresponden a los propietarios del inmueble sobre el que se ubiquen (TRLSR 11.2), 3) los incrementos de edificabilidad están afectos a cubrir los costes de la actuación ("*incluyendo todos los [beneficios] que permitan generar algún tipo de ingreso*"), lo que comporta que, al superar normalmente los costes a los ingresos, la afección es total, y 4) las aportaciones son, normalmente, dinerarias siendo el objeto de la determinación de la cuota, precisamente, establecer la cuantía de la aportación. Entendemos que la regla más correcta y operativa es que las aportaciones dinerarias sean proporcionales al incremento de valor obtenido con la actuación (regla *antes-después*), siempre y cuando que para ninguna de ellas se rebase el límite del valor legal del deber de conservación, TRLSR 15.3

96 Esta exención excede ampliamente de lo previsto en el art. 18.4 TRLSR. El precepto no aclara si se refiere a la las actuaciones que tengan por objeto la regeneración urbana o solamente a los ámbitos afectados por la declaración de Necesidad de Rehabilitación o por la delimitación de ARU. DEU 14. Véase la nota al pie de página al art. 43.1 LvV

97 Art. 49.4 LvV. Las nuevas dotaciones nunca se corresponden con el incremento de edificabilidad ponderada sino con la edificabilidad urbanística o su incremento (LvSU 79 81, DEU EM.16 6).

98 DEU 14. La expresión «*no serán exigibles*» no equivale a «*no serán de aplicación los estándares dotacionales*», que podría ser la finalidad del precepto. La ambigüedad de la redacción podría amparar la interpretación de que la inexigibilidad se refiere a los propietarios, con independencia de las nuevas dotaciones que prevea el planeamiento, incluso por aplicación de los estándares, y de las plusvalías de la actuación. Compárese con LvV 49.4.

99 Esta atribución, que parece exclusiva a la Administración Pública, debe cohonestarse con el papel atribuido a los particulares por TRLSR 8 9.

ISBN: 978-84-7777-743-4

conjuntamente, correspondiendo la coordinación de su intervención al órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

4. En el caso de los bienes inmuebles calificados como bien cultural, en cualesquiera de sus categorías, así como de los bienes culturales inmuebles inventariados con arreglo a la legislación del patrimonio cultural vasco, las intervenciones habrán de respetar la mencionada regulación legal y, en su caso, el régimen de protección correspondiente.
5. Cuando el respeto de la normativa de protección de bienes inmuebles inventariados de uso residencial hiciera imposible la adaptación a las condiciones mínimas de accesibilidad, habitabilidad o eficiencia energética, se buscarán soluciones alternativas sostenibles y respetuosas con las características del edificio, que permitan la rehabilitación de las viviendas con las condiciones mínimas de accesibilidad y confort, de forma que prevalezca el uso residencial. Todo ello, previa justificación ante el departamento competente en materia de patrimonio cultural del Gobierno Vasco, quien tras dar audiencia a la diputación foral correspondiente deberá autorizar la alternativa presentada[100] .

Artículo 45. Gestión anticipada de la rehabilitación de edificios y regeneración urbana.

1. Una vez que la rehabilitación de edificios o la regeneración urbana se halle prevista en la ordenación pormenorizada o en las ordenanzas, planes, programas, declaraciones de estado de necesidad de rehabilitación o cualesquiera otros instrumentos legales hábiles para ello, la administración pública actuante o las sociedades de gestión urbanística o de rehabilitación podrán iniciar anticipadamente las gestiones correspondientes al objeto de la preparación y adelanto de aquellas.
2. A tal efecto, la administración pública correspondiente podrá incluso ocupar anticipadamente los bienes y derechos necesarios para la rehabilitación o la regeneración urbana, garantizando, en cualquier caso, el realojo provisional o definitivo de los ocupantes legales cuando no dispongan de otra vivienda o alojamiento estable o adecuado ni cuenten con los medios económicos precisos para obtenerlo[101], encontrándose en riesgo de caer en situación de exclusión social, y siempre con absoluto y escrupuloso respeto y garantía del derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda que se contiene en el presente texto legal.

Artículo 46. Gestión de la rehabilitación y regeneración urbana: sistemas de actuación.

1. La rehabilitación de la edificación y la regeneración urbana podrán ser gestionadas a través del sistema de actuación que libremente elija la Administración municipal de entre los previstos en la legislación urbanística, así como utilizar cualquiera de las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las administraciones públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.
2. La rehabilitación de edificios, así como la que se prevea en actuaciones incidentes en suelos no urbanizables, y la regeneración urbana se realizarán bien por convenio o acuerdo con los titulares afectados, bien por aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa o por expropiación forzosa. En estos últimos supuestos de venta o sustitución forzosa o de expropiación forzosa, el contenido del derecho de propiedad del suelo se minorará en un 50% de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante[102].
3. No obstante, en el supuesto de que más del 50% de la propiedad del inmueble estuviere de acuerdo con la Administración para la formalización del pertinente convenio voluntario de gestión, la rehabilitación podrá ser impuesta al conjunto de los afectados, cuyos derechos y cargas respectivos se ajustarán a través de un proyecto de equidistribución. En tal caso, la ejecución se llevará a cabo por medio del correspondiente proyecto de rehabilitación, que, en defecto de acuerdo con los afectados, podrá ser adjudicado a un concesionario a través del mismo procedimiento previsto en la legislación urbanística para el incumplimiento del deber de edificar, con las adaptaciones precisas a la rehabilitación y que podrán dar lugar a su regulación por vía de desarrollo reglamentarios.

Artículo 47. Sociedades urbanísticas de rehabilitación.

1. Las entidades locales podrán constituir sociedades urbanísticas de gestión o de rehabilitación para la ejecución de las medidas, acciones e intervenciones en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana del patrimonio edificado, lo que podrán realizar también con el resto de las administraciones públicas.
2. La encomienda de la gestión correspondiente a la ejecución del planeamiento pormenorizado para la gestión de la rehabilitación de edificios o regeneración urbana podrá ser total o parcialmente adjudicada directamente a estas sociedades urbanísticas de rehabilitación o gestión sin necesidad de licitación pública alguna. Esta encomienda conllevará la condición de beneficiaria de la expropiación a favor de la sociedad urbanística, así como la subrogación de esta en las facultades de la Administración para la realización de las operaciones materiales de la ejecución.

Artículo 48. Rehabilitación subvencionada de viviendas y locales objeto de reforma, mejora o rehabilitación.

Los edificios y las viviendas libres o protegidas, así como sus anejos, trasteros y garajes, que sean objeto de reforma, rehabilitación o mejora acogiéndose a las subvenciones que se establezcan por parte de la Administración pública tendrán la condición y denominación de rehabilitación subvencionada y estarán sometidas a las determinaciones que se prevean para ellos tanto en los programas de ayudas como

100 La expresión utilizada ("*deberá autorizar*") y la declarada prevalencia del uso residencial, parecen indicar que los criterios de protección del patrimonio deben ceder ante los objetivos de las dNR y de los ARU.

101 Véase nota al art. 34.1 LvV

102 TRLSR 49.3

ISBN: 978-84-7777-743-4

en el plan, programa o instrumento correspondiente a la intervención[103].

En la regulación de las subvenciones se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 6 de la Ley 13/2008, de Apoyo a las Familias, en lo relativo a la renta estandarizada.

Artículo 49. Intervención en comunidades vecinales.

1. Si para cumplir el deber de conservación y rehabilitación se hiciere necesaria la imposición de servidumbre, la venta o la sustitución forzosa, la ocupación temporal de elementos privativos o comunes o la expropiación, las comunidades de vecinos o las personas interesadas, justificando expresamente su iniciativa, podrán instar a la Administración municipal a la incoación del pertinente expediente a los citados efectos. En caso de expropiación, ocupación temporal o imposición de servidumbre, se tendrá a la citada comunidad o comunidades como beneficiarias a los efectos previstos en la legislación de expropiación forzosa.
2. Las intervenciones de mejora de la accesibilidad, eficiencia energética, habitabilidad, funcionalidad o seguridad de las edificaciones, cuando precisen de la ocupación temporal o indefinida de algún espacio de titularidad pública, podrán ser directamente autorizadas por parte de la administración pública titular, siempre que ello no perjudique al interés público y sin que tal ocupación implique pérdida o cambio en la titularidad pública del referido espacio.
3. Se considerará que las actuaciones derivadas de las intervenciones de rehabilitación y dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad, centralización de instalaciones, sostenibilidad o habitabilidad no suponen un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes[104].
4. Si la intervención de rehabilitación produjera un aumento de la densidad o edificabilidad, este no comportaría nuevos deberes de entrega de suelo destinado a dotaciones y servicios[105] ni rescate de plusvalías urbanísticas[106].

Artículo 50. Derechos de realojo y retorno[107].

1. En la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, deberán garantizar el derecho de aquellos al realojamiento en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística:
   a) La administración expropiante o, en su caso, la persona beneficiaria de la expropiación, cuando se actúe por expropiación. A tales efectos, deberán poner a disposición de aquellos viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora. La entrega de la vivienda de reemplazo, en el régimen en que se viniera ocupando la expropiada, equivaldrá al abono del justiprecio expropiatorio, salvo que el expropiado o expropiada opte por percibirlo en metálico, en cuyo caso no tendrá derecho de realojo.
   b) El promotor de la actuación, cuando se actúe mediante ámbitos de gestión conjunta, mediante procedimientos no expropiatorios. En estos casos, el promotor deberá garantizar el realojamiento, en las condiciones que establezca la legislación aplicable.
2. Cuando se actúe de manera aislada y no corresponda aplicar la expropiación, las personas arrendatarias que a consecuencia de las obras de rehabilitación o demolición no puedan hacer uso de las viviendas arrendadas tendrán el derecho a un alojamiento provisional, así como a retornar cuando sea posible, siendo ambos derechos ejercitables frente al dueño de la nueva edificación, y por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

   Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario o propietaria de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al 50% de la anterior y siempre que tenga al menos 90 metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere si no alcanzaba la citada superficie, de características análogas a aquella y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado.
3. El derecho de realojamiento es personal e intransferible, salvo en el caso de los herederos forzosos o del cónyuge supérstite, siempre y cuando acrediten que compartían con el titular, en términos de residencia habitual, la vivienda objeto del realojo.
4. Todo procedimiento de realojamiento respetará, al menos, las siguientes normas procedimentales comunes:
   a) La administración actuante identificará a los ocupantes legales a que hace referencia el apartado 1 de este artículo, mediante cualquier medio admitido en derecho, y les notificará la inclusión del inmueble en la correspondiente actuación, otorgándoles un trámite de audiencia que, en el caso de que exista también un plazo de información pública, coincidirá con este.
   b) Durante el trámite de audiencia o información al público, las personas interesadas, además de acreditar que cumplen los requisitos legales necesarios para ser titulares del derecho de realojamiento, podrán solicitar el reconocimiento del citado derecho o renunciar a su ejercicio. La ausencia de contestación no impedirá a la Administración continuar el procedimiento.
   c) Una vez finalizado el trámite previsto en la letra anterior, la Administración aprobará el listado definitivo de las personas que tienen derecho a realojamiento, si no lo hubiera hecho ya con anterioridad, y lo notificará a los afectados.
   d) No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, podrá reconocerse el derecho de realojamiento de otras personas que, con posterioridad al momento co-

103 Vv.21.07.21 46 Dvmu26 27
104 LvSU 35.2. STSJ PV 503/2021 FJ3.
105 Véase nota al pie al art. 43.5 LvV. TRLSR 18.2.a. LvSU 25.2 79.2.d 81 DEU 5 6 7 14.
106 TRLSR 18.2.b. LvSU 27.2.
107 LvV 34

ISBN: 978-84-7777-743-4

rrespondiente, acrediten que reúnen los requisitos legales para tener el citado derecho.

5. Para hacer efectivo el derecho de realojamiento será preciso ofrecer una vivienda por cada una de las viviendas afectadas por la actuación, bien en el mismo ámbito de actuación, o, si no es posible, lo más próximo a él. Cuando no sea materialmente posible ofrecer dicha vivienda, los titulares del derecho de realojamiento tendrán derecho a su equivalente económico.

   La vivienda de sustitución tendrá una superficie adecuada a las necesidades del titular del derecho de realojamiento en iguales condiciones a las previstas en el apartado 2 del presente artículo, y, en el caso de que este fuera una persona con discapacidad, será una vivienda accesible o acorde con las necesidades derivadas de la discapacidad.

6. El reconocimiento del derecho de realojamiento es independiente del derecho a percibir la indemnización que corresponda, cuando se extingan derechos preexistentes, salvo lo dispuesto en la letra a) del apartado 1 de este artículo.

Artículo 51. División de viviendas existentes.

1. La rehabilitación del patrimonio edificado podrá implicar su adecuación funcional, mediante la división de viviendas existentes en nuevas unidades de vivienda, o su unión en unidades más amplias, adaptadas en cuanto a su superficie y configuración a los requerimientos sociales del momento y que las hagan acordes con el cumplimiento de la función social del patrimonio edificado.[108]
2. La citada adecuación funcional podrá realizarse cuando ello no conlleve la ruptura compositiva estructural o funcional de la edificación y las viviendas resultantes cumplan con los parámetros, determinaciones y ordenanzas de diseño establecidas para las viviendas de protección pública, caso de que se acojan a esta calificación, y con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
3. Los propietarios de viviendas existentes, con el fin de la rehabilitación de sus viviendas mediante su adecuación funcional, tramitarán ante el ayuntamiento el proyecto de equidistribución referido a la finca en que se ubiquen la vivienda o viviendas cuya adaptación funcional se solicita a través de su división en nuevas unidades de vivienda.
4. El citado proyecto de equidistribución tendrá los siguientes contenidos:
   a) La descripción de las nuevas unidades de vivienda resultantes.
   b) La regularización de las cuotas de participación correspondientes a las nuevas unidades de vivienda, sin afectar a las cuotas del resto de los condueños de la comunidad en régimen de propiedad horizontal.
5. El procedimiento de tramitación y aprobación municipal del mencionado proyecto de equidistribución se determinará reglamentariamente.
6. Los ayuntamientos podrán, mediante la aprobación de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificación del planeamiento general, permitir el cambio de uso terciario a uso residencial en planta baja de edificios residenciales, sin que sea necesario como regla general solicitar la autorización de las comunidades de propietarios, salvo en los supuestos en los que esta sea exigible a tenor de la normativa de propiedad horizontal.

Artículo 52. La inspección técnica de los edificios (ITE).

1. La adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan reglamentariamente deberá acreditarse mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente[109].
2. Las comunidades de vecinos titulares o, en defecto u omisión de actuación de aquellas, los propietarios de los elementos privativos de edificios de viviendas con la antigüedad que se establezca reglamentariamente deberán realizar la inspección técnica del edificio con el contenido y plazo de reiteración que se establezca reglamentariamente[110]. Las inspecciones que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes[111].
3. Se crea el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el que deberán ser inscritas obligatoriamente, por parte de sus promotores, las inspecciones que se realicen de conformidad con lo previsto en los apartados anteriores. El contenido y funciones de este registro se desarrollarán reglamentariamente[112].
4. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco impulsará las inspecciones previstas en este artículo, realizando asimismo su seguimiento y asumiendo las competencias y responsabilidades relacionadas con la creación y mantenimiento del registro.
5. Reglamentariamente se determinarán los plazos y demás condiciones en los que deberá llevarse a cabo la inspección técnica de los edificios.[113]
6. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma la inspección técnica de los edificios regulada por este artículo[114] y la disposición transitoria sexta[115] tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.[116]
7. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe de la inspección regulada por este artículo deberán remitir una copia de aquel al ayuntamiento co-

108 ORB: [Pasatiempos] Ley de Vivienda y Caseríos

109 TRLSR 29.1, DvITE 1
110 DvITE 9.1
111 DvITE 4, 6.4
112 DvITE 20
113 DvITE 11.2
114 DvITE 9.4
115 La DT6 LvV se refiere al alquiler forzoso de vivienda deshabitada.
116 LvV 83.m 84.t 84.y

ISBN: 978-84-7777-743-4

rrespondiente[117], que comunicará, a su vez, al Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios que se crea, como registro administrativo sin personalidad jurídica, al objeto de que la citada información forme parte de un registro integrado único. La obligación de remisión al ayuntamiento y comunicación de este al registro citado regirá respecto de las obras o intervenciones que se realicen en cumplimiento de la inspección técnica de los edificios.

Artículo 53. Fomento de la calidad, sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética.

Con el objeto de fomentar la mejora de la calidad, sostenibilidad y eficiencia energética de la edificación, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco concretará las medidas y objetivos que hayan de servir para el establecimiento de los patrones, sellos y distinciones que identifiquen y distingan los niveles de su cumplimiento.

CAPÍTULO VIII
DEPÓSITO DE FIANZAS Y REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

Artículo 54. Obligación de depósito de fianzas.[118]

1. Las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas destinadas tanto a vivienda como a otros usos deberán depositar en la delegación territorial correspondiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda la fianza en metálico establecida en el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y estarán obligadas a comunicar al arrendatario la realización del depósito, mediante la entrega de una copia de la documentación justificativa del cumplimiento de la obligación de depositar la fianza o de su actualización en el plazo de un mes, a contar desde su ingreso en el correspondiente órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma. Este depósito será gratuito y no generará intereses a favor de la persona depositante.
2. No obstante, quedan exceptuadas de la obligación de prestar la fianza prevista en el apartado anterior las administraciones públicas, sus organismos autónomos, las entidades de derecho público, los demás entes públicos dependientes de aquellas y las entidades de titularidad pública que tienen por objeto la mediación en el alquiler cuando actúen como arrendadoras y en relación con el arrendamiento de viviendas de protección pública y anejos vinculados a estas o locales arrendados a entidades sin ánimo de lucro declaradas de utilidad pública o interés social.
3. La obligación antecedente y el depósito mismo de la fianza serán exigibles y permanecerán durante el tiempo de vigencia de los correspondientes contratos, sin devengo alguno de interés, y en las siguientes cuantías:
   a) Una mensualidad de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.
   b) Dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento cuyo destino primordial sea distinto al de vivienda y al de temporada.
   c) En los arrendamientos de temporada, que conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos tendrán la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, la cuantía de la fianza será proporcional al plazo de duración del contrato, teniendo en cuenta que las dos mensualidades establecidas corresponden al contrato de un año de duración. A estos efectos, tienen la consideración de arrendamientos de temporada los de duración inferior a un año.
4. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá disponer del importe de los depósitos para destinarlo a financiar políticas de fomento del derecho a la vivienda, siempre que quede garantizada la devolución de las fianzas, que en su caso sean reclamadas, con una reserva del 20%.
5. Reglamentariamente[119] se determinarán las formas de depósito, mediante ingreso directo o mediante concierto, así como el lugar, la forma y el plazo y demás disposiciones precisas para su verificación.
6. En cualquier caso, el depósito de la fianza tendrá la consideración de ingreso de derecho público de la Hacienda General del País Vasco, por lo que podrá utilizarse la vía ejecutiva para el ingreso de las fianzas no depositadas en los plazos correspondientes, así como para el ingreso de las sanciones que deriven del incumplimiento de dicha obligación de depósito. El ingreso extemporáneo, sin requerimiento previo expreso, conllevará un recargo equivalente al 2% del importe de la fianza, que aumentará hasta el 10% cuando se efectúe tras ser requerido expresamente para el depósito.
7. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa solicitud del arrendador acompañada del resguardo de depósito y de copia del contrato, procederá a la devolución de la fianza en el plazo máximo de tres meses. Superado el citado plazo sin que se haya hecho efectiva la devolución por causa no imputable al interesado, se devengará el interés legal del dinero desde la fecha de vencimiento del plazo de devolución hasta la efectiva devolución de la fianza.

Artículo 55. El Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas.

1. Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de carácter administrativo, dependiente del departamento del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas ubicadas en el territorio de la Comunidad.
2. Reglamentariamente se regulará su funcionamiento, los modos y supuestos de inscripción, rectificación y cancelación, así como cuantas otras disposiciones resulten precisas para él, con escrupuloso respeto de la normativa aplicable en

[117] DvITE 9.3
[118] LvV 16.3.g-h
[119] Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi

ISBN: 978-84-7777-743-4

materia de confidencialidad y de protección de datos de carácter personal.

CAPÍTULO IX
GARANTÍAS JURÍDICAS DEL USO ADECUADO, DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS

SECCIÓN 1.ª
Vivienda deshabitada, infravivienda y vivienda sobreocupada

Artículo 56. La vivienda deshabitada.[120]

1. Se considerará vivienda deshabitada[121] aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo.
2. En todo caso, se considerará que concurre causa justificada para la desocupación continuada en el caso de las viviendas de segunda residencia, así como en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado, así como en otras situaciones equivalentes a las citadas. También se entenderá que concurre causa justificada para la desocupación en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.
3. La declaración de vivienda deshabitada podrá acordarse por el ayuntamiento correspondiente, o, en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia al ayuntamiento respectivo. En cualquier caso, la resolución irá precedida de un procedimiento administrativo con audiencia a los titulares de la vivienda.
4. Los titulares de viviendas deshabitadas podrán ceder su gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto.

Artículo 57. Canon de vivienda deshabitada.[122] [123]

1. Al objeto de fomentar el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, se establece un canon sobre la vivienda deshabitada. Su imposición, de carácter extrafiscal, a cargo de los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Euskadi gravará las viviendas declaradas deshabitadas y los ingresos por este concepto dotarán el patrimonio municipal de suelo.
2. La imposición del canon recaerá sobre las personas físicas y jurídicas, así como sobre las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, aun carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, y sean titulares del derecho de propiedad de la vivienda deshabitada, siempre que estén también en posesión del derecho de uso de la vivienda.
3. En caso de que el derecho real de goce o disfrute sobre las viviendas deshabitadas no corresponda al propietario, el canon recaerá sobre los titulares del citado derecho real.
4. El canon se liquidará anualmente y a partir de que la declaración de vivienda deshabitada constituya un acto definitivo en vía administrativa. El gravamen se fija en un importe de 10 euros por cada metro cuadrado útil y año, que se incrementará un 10% por año que permanezca en dicha situación, sin que pueda superar tres veces el importe inicial.

Artículo 58. Registro de Viviendas Deshabitadas.

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 56, hayan sido declaradas deshabitadas, y ello al servicio de las potestades administrativas que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.
2. El registro tiene carácter autonómico y se residencia en el departamento competente en materia de vivienda, que estará obligado a mantenerlo.
3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.
4. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre el registro y los órganos estadísticos pertinentes, se establecerán los canales de información necesarios para la elaboración de actividades estadísticas oficiales incluidas en los planes estadísticos y sus programas anuales. La utilización de la información del registro para la confección de estadísticas oficiales deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sobre estadística.
5. Se determinarán reglamentariamente las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, y los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

Artículo 59. El alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.

1. Se podrá imponer el alquiler forzoso de las viviendas declaradas deshabitadas y que se ubiquen en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda, tanto en sectores[124] urbanos de suelo residencial como en áreas

[120] LvV EM.III.13º 3.x 4.2.b
[121] LvV 3.x
[122] LvV 16.3.f
[123] STC 4/2019 FJ5: Establece la constitucionalidad del Canon de vivienda y la no vulneración del principio *non bis in idem* respecto al recargo del IBI (LRHL 72.4), por suponer un hecho imponible distinto.

[124] «*Sector (1): Parte de una ciudad, de un local o de cualquier otro lugar*» (DLE). LvSU 51.2.

ISBN: 978-84-7777-743-4

de regeneración, en cascos históricos, centros urbanos, barrios urbanos y ámbitos consolidados por la urbanización, recayendo únicamente sobre viviendas declaradas deshabitadas que se mantengan desocupadas transcurrido un año desde su declaración. El alquiler forzoso podrá imponerse por los ayuntamientos y, subsidiariamente, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco. En este último caso, deberá concederse audiencia al ayuntamiento respectivo.

2. La imposición del alquiler forzoso se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. Declarada la procedencia de imponer el alquiler forzoso, el titular de la vivienda deberá sufragar los gastos asumidos por la Administración en la gestión y el coste de las obras de acondicionamiento o mejora que resulten precisas para garantizar las condiciones de habitabilidad.
3. En el acuerdo o resolución firme en vía administrativa por el que se describa la vivienda y se decida la necesaria imposición del alquiler forzoso, se deberán determinar las condiciones de mantenimiento de la vivienda en alquiler, así como el plazo de este, que no será superior a cinco años, si bien se podrá imponer su prórroga forzosa hasta cinco años más, y se seleccionará al arrendatario de entre los demandantes de alquiler del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales.

Artículo 60. Infravivienda.

1. Se considera infravivienda[125] toda edificación o parte de ella, destinada a vivienda, que no cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad en los términos establecidos en la presente ley y en la normativa sectorial de aplicación o en la que se publique en desarrollo de esta ley.
2. Es competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco la regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad que serán de cumplimiento obligatorio para los instrumentos de planeamiento que aprueben otras administraciones públicas.
3. El ayuntamiento del término municipal en que se ubiquen las infraviviendas procederá[126] a la declaración de inhabitabilidad de aquellas en los términos previstos en el artículo siguiente de la presente ley.
4. La declaración de inhabitabilidad de las infraviviendas, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, se inscribirá en el registro de la propiedad y conllevará la prohibición de su utilización residencial en tanto persista la citada situación.

Artículo 61. Declaración de inhabitabilidad.

1 En los casos de infravivienda, así como en los supuestos en que la utilización de una vivienda o alojamiento suponga un peligro para la seguridad o salud de las personas, o cuando se incumplan las condiciones de habitabilidad que reglamentariamente se determinen, y sin perjuicio de la adopción por parte del ayuntamiento correspondiente de las medidas urgentes de desalojo y aseguramiento que resulten procedentes, la Administración municipal podrá declararlos inhabitables, lo que podrá hacerse tanto con carácter provisional y cautelar como con carácter permanente.

2. La declaración de inhabitabilidad, cuando sea definitiva y firme en vía administrativa, conllevará la necesaria adopción de las medidas de intervención que resulten procedentes, con prioridad de las de fomento, rehabilitación y ayuda, para que permitan recuperar la habitabilidad del inmueble, pudiendo seguirse con la emisión de órdenes de ejecución, o declaración, en su caso, de ruina e incluso expropiación, venta o sustitución forzosa por incumplimiento de la función social. Se respetará, en todo caso, el derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda en los términos de la presente ley y normativa que se dicte en su desarrollo.
3. Cuando la declaración de inhabitabilidad se adopte con carácter cautelar o temporal, por razones de insalubridad que puedan resolverse con simples labores de limpieza y retirada de residuos, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a los servicios sociales y en apoyo de estos, el ayuntamiento correspondiente, con la autorización judicial pertinente, podrá ordenar la entrada domiciliaria y la realización de las mencionadas labores con cargo a los responsables de la referida situación.

Artículo 62. Vivienda sobreocupada.[127]

1. Se considera que una vivienda se encuentra sobreocupada cuando su número de habitantes excede del máximo considerado adecuado en relación con la superficie, número y dimensión de las piezas habitables y condiciones de habitabilidad de la vivienda. Reglamentariamente se regulará el régimen aplicable a las viviendas sobreocupadas y las actuaciones tendentes a evitar y corregir las situaciones de sobreocupación.
2. En defecto del desarrollo reglamentario previsto en el apartado anterior y en tanto no se proceda a realizarlo, se entenderá que una vivienda incurre en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en ella supere el que le corresponda en función de las ratios siguientes[128]:

   a) Una vivienda con 1 persona residente en ella deberá disponer como mínimo de 25 metros cuadrados útiles de superficie.

   b) Una vivienda con 2 personas residentes en ella habrá de contar como mínimo con 33 metros cuadrados útiles de superficie.

   c) Una vivienda con 3 o más residentes en ella deberá disponer como mínimo de 15 metros cuadrados útiles de superficie por persona.

   A estos efectos no se computarán las superficies de terrazas, balcones o tendederos.

125 LvV 3.i. TRLSR 2.2
126 LvV 61.1: «*podrá*»
127 LvV EM.3.13º 3.cc 4.2.c
128 STSJ PV 3094/2018 FJ5: Imposición de condiciones de ocupación máxima en licencia.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Sección 2.ª
Actuaciones públicas para garantizar el uso adecuado de las viviendas

Artículo 63. Instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social.

1. Para garantizar el uso adecuado de las viviendas y el efectivo cumplimiento de la función social que les corresponde, las administraciones competentes adoptarán las medidas de fomento y estímulo procedentes, que se desarrollarán por vía reglamentaria.
2. Sin perjuicio de ello, cuando motivadamente resulte preciso por causa de incumplimiento de la función social, las administraciones públicas competentes podrán adoptar sobre las viviendas y sus titulares las medidas de intervención administrativa que se relacionan a continuación. Todo ello, previo expediente administrativo, con audiencia a los interesados, en el que se analicen las diferentes medidas de intervención posibles y se justifique que se opta por aquella que, resultando menos gravosa para los derechos de los administrados, garantice en el supuesto concreto el uso adecuado de la vivienda y el efectivo cumplimiento de la función social.
   a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo.
   b) Expropiación por incumplimiento de la función social.
   c) Venta o sustitución forzosa.
   d) Órdenes de ejecución.
   e) Canon sobre las viviendas deshabitadas.
   f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas.
   g) Imposición de multas coercitivas.
   h) Imposición de sanciones.

Artículo 64. Medios para acreditar el uso inadecuado de las viviendas.

1. Al objeto de acreditar la situación de uso inadecuado de una vivienda o alojamiento, las administraciones competentes, conforme a la presente ley, podrán requerir y tener en cuenta, además de cuantos medios sean admitidos en derecho, los siguientes extremos:
   a) Datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos.
   b) Consumos anormales, por exceso o por defecto, de agua, gas y electricidad.
2. Las compañías suministradoras y entidades gestoras de los servicios señalados en el apartado 1 de este artículo estarán obligadas a facilitar los datos que se requieran para acreditar el uso inadecuado de las viviendas, con pleno respeto a la normativa de protección de datos. Asimismo, deberá respetarse dicha normativa en la obtención de datos y tratamiento de la información obtenida de cualquier otro registro público.
3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1, se considerará que existen consumos anormales por defecto cuando no se justifique el consumo mínimo de agua, gas y electricidad que corresponde a una persona para un uso residencial. Y se considerará que existen consumos anormales por exceso cuando se supere el consumo máximo que corresponde al número máximo de personas que puedan habitar en la vivienda o alojamiento a tenor de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo respecto a la vivienda sobreocupada.

   Reglamentariamente se determinarán los límites de consumo de agua, gas y electricidad que se consideran mínimos y máximos para el uso residencial, por persona, a los efectos de la aplicación de este artículo. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario, se considerará consumo mínimo la tercera parte del consumo medio de agua, electricidad y gas por persona según la última publicación del Instituto Nacional de Estadística, y se considerará consumo máximo el triple del consumo medio por persona según la citada última publicación del Instituto Nacional de Estadística.

Sección 3.ª
Instrumentos públicos de intervención en el mercado de la vivienda y de los alojamientos dotacionales

Artículo 65. Derechos de tanteo y retracto.

1. La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre las viviendas de protección pública y sus anejos, así como sobre los locales e inmuebles, incluyendo los suelos no edificados con calificación urbanística de protección pública o destino asimilable.
2. Los territorios históricos y los ayuntamientos gozarán igualmente de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de las viviendas protegidas y de los anejos, locales e inmuebles protegidos, incluyendo los suelos urbanísticamente calificados con tal finalidad, cuando hayan sido o deban ser promovidos por ellos. No obstante, si estas entidades públicas decidieren no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrán en inmediato conocimiento del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, que los ejercitará en su sustitución, siempre en los plazos y modos previstos en el presente texto legal.
3. El derecho de adquisición preferente podrá ser ejercitado en las transmisiones «inter vivos» o «mortis causa» tanto de la propiedad como del derecho de superficie, ya sean gratuitas u onerosas, voluntarias o derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial.
4. No podrán ejercitarse los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones gratuitas a favor de descendientes, ascendientes, cónyuges o parejas registradas como parejas de hecho, salvo que la vivienda no vaya destinada a residencia habitual y permanente de su destinatario o destinataria o que su capacidad económica o situación patrimonial sea manifiestamente desproporcionada respecto a la exigida para el acceso a la adjudicación de una vivienda protegida. La cesión de la vivienda y sus anejos a la sociedad de gananciales del matrimonio o pareja de hecho debidamente registrada y la adjudicación de la vivienda y anejos a uno de los integrantes del matrimonio o pareja por disolución de la sociedad de

ISBN: 978-84-7777-743-4

gananciales también quedan exceptuadas de los derechos de tanteo y retracto, no considerándose transmisión a los efectos de la aplicación del derecho de adquisición preferente.

5. El derecho de tanteo y retracto de viviendas no protegidas podrá ejercerse sobre edificios enteros destinados a uso residencial principalmente y sobre viviendas concretas en áreas que hayan sido delimitadas por los planes territoriales sectoriales de vivienda como de acreditada demanda de vivienda.

   El derecho de tanteo y retracto incluye las transmisiones de acciones y participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo objeto social esté vinculado directamente o indirectamente a la actividad inmobiliaria y que sean propietarias de alguno de esos edificios o viviendas.

6. La transmisión de viviendas adquiridas en proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda con garantía hipotecaria y que estén situadas en áreas de acreditada demanda que figuren delimitadas en los planes territoriales sectoriales de vivienda está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración pública vasca, de conformidad con los procedimientos establecidos en la presente ley, bien directamente o a través de entidades de derecho público con personalidad jurídica propia y competentes en materia de vivienda.

7. La decisión de transmitir se deberá comunicar por parte del titular transmisor al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o al organismo que lo represente.

Artículo 66. Procedimiento para el ejercicio del tanteo o del retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto indicados en el artículo anterior se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

a) La parte transmitente deberá notificar fehacientemente a la administración correspondiente su voluntad de transmitir señalando el precio, aplazamiento de pago, si existiera, y el resto de las condiciones esenciales, debiendo acreditar también la identidad de la adquirente.

b) En los supuestos de transmisiones llevadas a cabo en un procedimiento de ejecución patrimonial, el organismo que haya de proceder a la adjudicación deberá realizar la previa notificación de esta circunstancia, en el plazo de tres días, a la Administración pública según lo previsto en el artículo precedente, con indicación del precio y la identidad de la persona que vaya a ser adjudicataria. En todo caso, la parte adquirente deberá cumplir los requisitos establecidos para poder resultar adjudicataria de la vivienda de protección pública en los términos previstos en la presente ley y normativa de desarrollo.

c) Si la citada administración no ejercitara el tanteo en el plazo de los 30 días naturales siguientes a la notificación completa y fehaciente, se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

d) En el caso de falta de notificación de la parte transmitente, o siendo defectuosa o incompleta la notificación, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las notificadas, la Administración podrá ejercer el derecho de retracto. Este se ejercitará en el plazo de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación, que la adquirente deberá hacer en todo caso a la Administración, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

e) La notificación de la parte adquirente expresada en la letra anterior deberá ser efectuada por esta en el plazo de 30 días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

f) En el supuesto de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, la Administración, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de tal transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones de la letra d) del presente artículo.

g) Recibida la notificación fehaciente de la transmisión en tiempo y forma, la Administración podrá renunciar motivadamente al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia tanto a la parte transmitente como a la adquirente.

Artículo 67. Escritura pública e inscripción registral de los títulos de adquisición de las viviendas de protección y sus anejos.

1. Los notarios no autorizarán la formalización en escritura pública de los títulos de adquisición de las viviendas de protección pública y sus anejos, ni sobre los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en la letra a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. Los registradores de la propiedad denegarán la inscripción de los títulos de adquisición de los referidos inmuebles cuando no se acredite debidamente la existencia de la notificación prevenida en el apartado a) del artículo precedente y el transcurso del plazo legal con que cuenta la Administración para el ejercicio del derecho de adquisición preferente.

3. Los notarios y registradores de la propiedad deberán notificar al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco cualquier pretensión de formalización en escritura pública o de inscripción registral de transmisiones de viviendas de protección pública y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, sometidos al derecho de adquisición preferente de la Administración y que no incorporen las notificaciones fehacientes exigidas en el artículo precedente.

4. La resolución administrativa por la que se acuerda el ejercicio del derecho de adquisición preferente será título suficiente para su inscripción en el registro de la propiedad, previa acreditación del depósito o pago del precio.

Artículo 68. Precio de adquisición en caso de tanteo o retracto.

El precio de adquisición mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente de las viviendas de protec-

ISBN: 978-84-7777-743-4

ción pública y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, será el fijado en la transmisión objeto de tanteo o de retracto y habrá de corresponderse con el precio de venta actualizado una vez aplicado el factor de depreciación debido a la antigüedad y al estado de conservación del inmueble.

Artículo 69. Adjudicación de las viviendas y anejos adquiridos como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo o retracto.

1. Las viviendas de protección pública y sus anejos, así como los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública, adquiridos por la Administración como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, mantendrán el régimen de protección pública de su calificación. En caso de vivienda de protección pública sometida a plazo de calificación, la administración competente podrá declarar su calificación permanente.
2. La Administración podrá ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de otra administración territorial, una sociedad pública, un ente institucional vinculado a la Administración autonómica o municipal y, en general, cualquier ente del sector público.
3. Con respeto a la legalidad vigente en general y a las normas de adjudicación de las viviendas en particular, la Administración podrá igualmente ejercitar los derechos de adquisición preferente en beneficio de personas demandantes de vivienda protegida.
4. Cuando el Gobierno Vasco acuerde ejercitar estos derechos de adquisición preferente en beneficio de un ente del sector público, el ente beneficiario del derecho se hará cargo de los gastos de adquisición, así como del abono del precio al transmitente, y se someterá a los criterios que establezca el Gobierno Vasco tanto respecto al destino de la vivienda como a su posterior adjudicación.

Artículo 70. Del desahucio administrativo.[129]

Procederá el desahucio administrativo de las personas beneficiarias, arrendatarias, precaristas u ocupantes sin título de las viviendas de protección pública de titularidad pública, de los alojamientos dotacionales y sus anejos, así como de los locales e inmuebles de titularidad pública y que tengan la calificación de protección pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:

a) Impago de las rentas o canon estipulados en el contrato de arrendamiento, de las cantidades exigibles por gastos o servicios comunes o de cualquier otro abono exigible por la normativa de aplicación.

b) No destinar la vivienda o el alojamiento a su domicilio habitual o permanente.

c) Destinar la vivienda, el alojamiento o sus anejos a un uso indebido o no autorizado.

d) Ocupar la vivienda, el alojamiento o sus anejos careciendo de título legal para ello.

e) Haber cedido sin autorización administrativa el uso total o parcial de la vivienda, del alojamiento o de sus anejos.

f) El impago reiterado de las cuotas de los préstamos concedidos por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 71. Competencia para el desahucio.

1. Será competente para ejercitar el desahucio la administración titular de la vivienda de protección pública o alojamiento dotacional y sus anejos, así como de los locales e inmuebles que tengan la calificación de protección pública.
2. El desahucio administrativo podrá ser ejercitado de oficio por la administración titular de la vivienda protegida o a instancia de entidades del sector público o terceros interesados.
3. El procedimiento de desahucio administrativo previsto en la presente ley será objeto de desarrollo reglamentario. Este desarrollo reglamentario tendrá en consideración la situación laboral de las personas beneficiarias, su renta y las características socioeconómicas de la unidad convivencial.

Artículo 72. Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos.

1. Los ayuntamientos, y, en su defecto, el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, podrán expropiar la propiedad de las viviendas y anejos que no tengan la calificación de protección pública, en caso de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social de estos, cuando la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado.
2. Con carácter previo al inicio de la expropiación deberá dictarse orden de ejecución de adopción de las medidas necesarias de seguridad y habitabilidad de la vivienda que garanticen el uso residencial en las debidas condiciones.
3. A los efectos de lo previsto en el presente artículo, será causa suficiente para la expropiación forzosa la concurrencia de alguno o varios de los siguientes supuestos:
   a) Incumplimiento de los deberes de conservación, mantenimiento o rehabilitación cuando aquellos se contengan en los planes urbanísticos, programas, ordenanzas o cualesquiera otros medios legalmente hábiles para ello, siempre que conlleve un riesgo cierto para la seguridad de las personas.
   b) Situación o estado de abandono que, con independencia de su utilización o no, sitúa la vivienda o el edificio en riesgo de declaración de ruina.
   *c) Situación o estado de desocupación de la vi*vienda durante un tiempo superior a dos años sin que concurran las causas justificadas previstas como excepción a la declaración de vivienda deshabitada, y que quede acreditada la existencia de demanda de vivienda de protección pública en el término municipal o en su área funcional.
4. Las urbanísticas de rehabilitación y demás entidades mercantiles del sector público que tengan por objeto la promoción, construcción y rehabilitación del patrimonio

[129] LvV DT7

ISBN: 978-84-7777-743-4

urbanizado y edificado podrán ser beneficiarias de la expropiación forzosa a que se refiere el presente artículo.

5. En los casos de expropiación forzosa de edificios donde concurran casos de incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación e incumplimiento de la función social, la Administración pública dará prioridad a la rehabilitación y posterior uso de aquellos por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso, siempre que cumplan los requisitos recogidos en la disposición adicional tercera de la presente ley, para garantizar el cumplimiento de su función social en los términos establecidos por esta ley.

Artículo 73. Expropiación forzosa de viviendas de protección pública.

1. Se considera que concurre causa de interés social que legitima la expropiación forzosa de las viviendas de protección pública, sus anejos vinculados, locales y edificaciones complementarias en los siguientes supuestos:
   a) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente, salvo autorización expresa.
   b) Mantener la vivienda deshabitada sin justa causa por plazo superior a un año.
   c) Incumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y mantenimiento de las viviendas en las condiciones de habitabilidad establecidas en la presente ley.
   d) Inobservancia del deber de actualizar los servicios e instalaciones precisos para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial.
   e) Transmisión no autorizada de la vivienda o alojamiento.
   f) Sobreocupación.
   g) Ocupación por titulares en los que tras la adjudicación de la vivienda sobreviene una situación de capacidad económica o patrimonial en la que, por tres años consecutivos, sus ingresos alcanzan una cuantía superior en un 50% a los máximos establecidos para poder ser adjudicatario o adjudicataria de una vivienda protegida.
2. El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco ostentará la competencia para la expropiación de las viviendas de protección pública, a excepción de las viviendas de protección pública promovidas por las diputaciones y los ayuntamientos, cuya expropiación forzosa corresponderá inicialmente a estos y subsidiariamente al mencionado órgano del Gobierno Vasco.
3. Con carácter previo al inicio de la expropiación, el órgano competente deberá realizar un apercibimiento expreso al interesado, concediendo un plazo para la adopción de las medidas necesarias para el uso adecuado de la vivienda y el cumplimiento de la función social, con la advertencia de que el incumplimiento injustificado en el plazo que se conceda al efecto habilitará a la administración competente para adoptar la expropiación.

Artículo 74. Expropiación forzosa del uso temporal de viviendas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria.

[artículo anulado por STC 97/2018][130]

130 El texto original decía «*1. Se considera que concurre causa de interés social que legitima la expropiación forzosa del uso temporal de vivienda el proporcionar cobertura a la situación de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria o arrendamiento y sin solución habitacional. En estos casos, podrá expropiarse el uso de la vivienda objeto de desahucio por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha de lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente, tanto en el caso de viviendas incursas en procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate cualquiera de ellos como en el caso de que el desahucio tuviera lugar por impago de cuotas en un contrato de arrendamiento, salvo que la propiedad vaya a ocupar la vivienda seguidamente por sí misma, por el cónyuge o por familiar hasta segundo grado de parentesco. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.*
En este supuesto, podrán ser beneficiarias de la expropiación del uso las personas que cumplan los siguientes requisitos:
a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria o desahucio por impago de rentas, siendo su única vivienda en propiedad, y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria o desahucio del arrendatario la titularidad de ninguna otra vivienda.
b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios y arrendatarios deudores.
c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social y carencia habitacional.
d) Cumplir los requisitos de carácter económico que reglamentariamente se determinen.
2. El procedimiento de expropiación temporal del uso de la vivienda deberá ajustarse a la legislación de expropiación forzosa y, en su caso, a lo establecido por la legislación sectorial aplicable. La resolución que dé inicio a él se comunicará al órgano judicial que esté conociendo del procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trate.
3. Mediante decreto del Consejo de Gobierno se declarará, previa información pública y motivadamente, el interés social y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa temporal del uso de viviendas. Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno podrá delegarse dicha competencia en el departamento competente en materia de vivienda.
4. El anuncio de publicación podrá incluir la citación para el levantamiento del acta previa.
5. En el acta de ocupación se establecerá la forma en que la propiedad recuperará el uso de la vivienda una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal del uso. En particular, se reconoce el derecho de reversión en caso de que las circunstancias de la persona beneficiaria se modificaran antes de transcurrir los tres años establecidos en el apartado 1, de manera que pueda ejercer el derecho a una vivienda digna y adecuada en términos análogos a los que posibilita la vivienda que fue objeto del procedimiento de ejecución hipotecaria. Asimismo, se incurrirá en causa de reversión cuando se pierda la condición de beneficiario.
6. La persona beneficiaria quedará obligada al pago a la administración expropiante de una cantidad en concepto de contribución al pago del justiprecio, en cuantía no superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar que conviva en la vivienda

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 75. Procedimiento expropiatorio y declaración de urgencia.

1. Las expropiaciones forzosas de viviendas por incumplimiento de la función social se regirán por el procedimiento establecido en la normativa urbanística y de expropiación forzosa.
2. El trámite de declaración de urgente ocupación de bienes y derechos exigido en la legislación expropiatoria se dictará por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o por las diputaciones o los ayuntamientos, en función de la administración que resulte actuante en la expropiación.
3. *[Apartado anulado por STC 97/2018].*[131]

Artículo 76. Venta o sustitución forzosa.

1. El incumplimiento de los deberes de edificación o rehabilitación previstos en esta ley habilitará al ayuntamiento correspondiente y, en su defecto, al órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia del ayuntamiento respectivo, para la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, todo ello sin perjuicio de lo previsto en relación con los demás instrumentos de intervención administrativa también recogidos en esta norma legal.
2. Se entiende por sustitución forzosa la potestad pública consistente en que la Administración pública sustituye al titular de un inmueble, asumiendo directamente la facultad de edificar o rehabilitarlo con cargo al mencionado titular y procediendo a la adjudicación de las obras a través de licitación pública. En este caso, las bases del procedimiento de adjudicación determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado a atribuir a la persona o personas propietarias del inmueble objeto de la sustitución forzosa[132].
3. En los supuestos de venta o sustitución forzosa previstos en el apartado 1 de este artículo, el contenido del derecho de propiedad se minorará en un porcentaje equivalente al 50% de su valor, correspondiendo la diferencia a la administración actuante. Las viviendas y locales resultantes podrán ser calificados, además, como protegidos en alguno de los tipos previstos en esta norma legal, ya sea con calificación permanente o temporal.
4. Será de aplicación el sistema de venta o sustitución forzosa, sin reducción del derecho de propiedad, en las actuaciones llevadas a cabo al amparo de lo dispuesto en el artículo 46, cuando la entidad actuante asuma el importe de las cantidades imputables a aquellos propietarios de viviendas que, por sus limitaciones socio-económicas, no puedan hacer frente a su pago por caer en riesgo de exclusión social. En este supuesto, se suscribirá un convenio entre la entidad actuante y el propietario, en el que quedará reflejada la fórmula de devolución de las cantidades asumidas en el proceso de sustitución y el tipo de interés aplicable a las cantidades aplazadas.

Artículo 77. Procedimiento de venta o sustitución forzosa y sus efectos.

1. La venta o sustitución forzosa se iniciará de oficio o a instancia del interesado y se adjudicará mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, conforme a lo previsto en la normativa urbanística.
2. Dictada la resolución declaratoria de incumplimiento de deberes del régimen de la propiedad y acordada la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosa, la administración actuante remitirá al registro de la propiedad certificación del acto o actos correspondientes para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio. La situación de venta o sustitución forzosa se consignará en las certificaciones registrales que de la finca se expidan.
3. Resuelto el procedimiento, la administración actuante expedirá certificación de la adjudicación, que será título inscribible en el registro de la propiedad. En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación o rehabilitación a que quede obligado el adquirente en calidad de resolutorias de la adquisición.

Artículo 78. Las multas coercitivas.

1. En los supuestos de obstaculización, desobediencia o incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por las administraciones competentes, y con independencia de las multas impuestas como sanción, la Administración podrá imponer hasta cinco multas coercitivas, que se podrán imponer de forma sucesiva y con una periodicidad

---

y no superior al 15% en caso de que estos no superen el salario mínimo interprofesional, ni superior a la cuantía del justiprecio.

7. *Cuando la persona beneficiaria haya incurrido en falsedad u ocultación de información en el cumplimiento de los requisitos contemplados en el apartado 1 o en la presentación de la documentación pertinente, perderá la condición de beneficiaria. El departamento competente en materia de vivienda vigilará el cumplimiento de los requisitos referidos y el pago de las cantidades a las que, como beneficiario, esté obligado en los términos del apartado anterior.*
8. *Reglamentariamente se determinará la documentación a aportar para la tramitación del procedimiento.*
9. *Las solicitudes se tramitarán según el orden riguroso de incoación, salvo que, en supuestos de especial vulnerabilidad o en el caso de que el lanzamiento sea inminente, se dicte resolución motivada, de la que quedará constancia, estableciendo una preferencia distinta.*
10. *A efectos de lo establecido en el apartado anterior se entenderá que existe un supuesto de especial vulnerabilidad cuando el lanzamiento afecte a familias con menores de edad, mayores dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia de género o personas desempleadas sin derecho a prestación.*
11. *La Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco deberá consignar en los presupuestos generales de la Comunidad, en cada ejercicio, como mínimo los créditos suficientes para hacer frente a la expropiación temporal de uso de un número de viviendas que sea equivalente al número de lanzamientos realizados en la Comunidad en procesos de desahucio por ejecución hipotecaria en el ejercicio inmediatamente anterior».*

131 El texto original decía «*Se declara de urgente ocupación a los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, la expropiación temporal del uso prevista en esta ley*».

132 TRLSR 49. LvSU 190 (programa de edificación) 203.4.d (programa de rehabilitación)

ISBN: 978-84-7777-743-4

mensual, a fin de impeler el efectivo cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente ley.

2. Igualmente, podrán imponerse multas coercitivas de la misma naturaleza y con periodicidad mensual, y sin límite del número de ellas, para promover la ocupación efectiva de las viviendas deshabitadas así declaradas en resolución firme en vía administrativa.
3. El importe de la multa alcanzará como máximo la mayor de las siguientes cantidades: el 30% del valor del coste de las obras requeridas, en su caso, o 300 euros por cada mensualidad.
4. Se ingresará en el patrimonio público de suelo de la administración actuante el importe obtenido de las multas coercitivas.

CAPÍTULO X
INSPECCIÓN, DISCIPLINA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Sección 1.ª
Inspección y medidas provisionales

Artículo 79. Inspección.

1. Las empleadas o empleados públicos de las administraciones competentes a quienes corresponda o se encomiende expresamente el ejercicio de las labores de inspección en todo lo previsto en la presente ley tienen la condición de agente de la autoridad a los citados efectos, por lo que sus actos de inspección gozarán de las presunciones de veracidad[133], pudiendo realizar todas las actuaciones conducentes a la comprobación del cumplimiento de esta norma legal y disposiciones que la complementen o desarrollen.
2. Las administraciones públicas solo podrán otorgar determinadas facultades de vigilancia y control a entidades públicas debidamente acreditadas, estableciéndose reglamentariamente las funciones a desarrollar y los requisitos para su ejercicio.

Artículo 80. Incoación de diligencias.

1. Las labores de inspección conllevarán la apertura de las pertinentes diligencias cuando se presuma que las conductas que se aprecien por quien lleva a efecto la inspección puedan ser constitutivas de vulneración o incumplimiento de esta normativa o puedan ser tipificadas como infracción administrativa.
2. Una vez instruidas las mencionadas diligencias, y previo el preceptivo trámite de audiencia a los interesados, se podrá adoptar la resolución pertinente, bien con el archivo de las actuaciones cuando no se estime concurrente la citada vulneración o infracción, o bien con la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, se estimen oportunas y la incoación del procedimiento sancionador.
3. Si, con ocasión de los procedimientos instruidos por infracción de esta legislación o normativa de desarrollo, resultaren indicios de delito o falta penal, el órgano competente para la imposición de la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo el procedimiento administrativo sancionador hasta tanto se pronuncie la jurisdicción penal. La sanción penal, en caso de que se produzca, excluirá la imposición de la sanción administrativa, sin perjuicio de la adopción de las medidas de reposición de la situación anterior a la comisión de la infracción, así como de la exigencia de los daños y perjuicios irrogados a la Administración pública.

Artículo 81. Adopción de medidas provisionales.

1. Las medidas cautelares que pueden ser adoptadas en el procedimiento de inspección con arreglo a lo previsto en el artículo anterior son las siguientes:
   a) Medidas de cautela en promociones de obra nueva o en actuaciones de rehabilitación, consistentes en la suspensión de las obras o trabajos, la retirada de materiales, la prohibición de alojamiento de personas y el precinto o la interrupción de suministros de energía eléctrica, agua o gas.
   b) Clausura de edificaciones residenciales en situación de riesgo.
2. Igualmente, podrán adoptarse medidas de reconducción de la situación creada, que pueden ser las que a continuación se establecen:
   a) Exigencia de obras necesarias para la habitabilidad, así como de las derivadas, en su caso, de las inspecciones técnicas de los edificios.
   b) Multas coercitivas no sancionadoras.
   c) Devolución del importe del sobreprecio.
   d) Prestación de fianza, caución, aval o garantía.

Sección 2.ª
Régimen sancionador

Artículo 82. Concepto de infracción.

Son infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales en la presente ley.

Artículo 83. Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves en materia de vivienda:

a) Vulnerar las disposiciones legales sobre accesibilidad o las normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios o sostenibilidad energética y ambiental en viviendas o alojamientos, cuando se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.

b) Incumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los terrenos, construcciones, instalaciones, edificios y viviendas, cuando ello suponga un riesgo para la seguridad de las personas.

c) Incumplir las órdenes de ejecución o mandatos administrativos dirigidos a la reparación o reconstrucción de viviendas o alojamientos, o las medidas provisionales

[133] LvSU 217.3.b

ISBN: 978-84-7777-743-4

adoptadas, en su caso, cuando por causa de tal incumplimiento se incida en grave riesgo para los moradores.

d) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, anejo, local o alojamiento, con grave riesgo para los moradores.

e) Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso inmobiliario o discriminación de acuerdo con lo establecido en la presente ley.

f) Hacer uso o ser adjudicatario o adjudicataria de más de una vivienda de protección pública simultáneamente, salvo que se trate de un promotor o promotora que sea titular de más de una con destino al alquiler protegido.

g) Realizar la construcción de viviendas, locales o alojamientos dotacionales apartándose sustancialmente del proyecto que obtuvo la calificación provisional, en el caso de viviendas y locales, y del proyecto aprobado, en el caso de los alojamientos dotacionales, sin la previa autorización del órgano competente.

h) Vulnerar la normativa que prohíbe el sobreprecio en las transmisiones de inmuebles protegidos.

i) Percibir cantidades anticipadas referidas a viviendas de protección pública o alojamientos dotacionales sin la debida autorización administrativa.

j) Incumplir el destino a promoción de viviendas protegidas o alojamientos dotacionales, en el caso de los terrenos calificados por el planeamiento urbanístico para tal finalidad.

k) Destinar los bienes del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco a una finalidad diferente a la legalmente prevista.

l) El abandono o falta de mantenimiento de una vivienda o un inmueble con objeto de obtener un beneficio.

m) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de inmediato o muy urgente.[134]

n) Pedir, instar o percibir, por parte de quien actúe como agente de mediación de servicios inmobiliarios, comisiones y pagos en metálico o en especie de los suministradores y profesionales que deban aportar suministros o desarrollar trabajos para las comunidades de propietarios.

Artículo 84. Infracciones graves.

Son infracciones graves las siguientes:

a) Vulnerar las disposiciones legales sobre accesibilidad o normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios o sostenibilidad energética y ambiental en viviendas o alojamientos, cuando no se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.

b) Incumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los terrenos, urbanizaciones, construcciones, instalaciones, edificios y viviendas, cuando ello no suponga un riesgo para la seguridad de las personas.

c) Incumplir las órdenes de ejecución o mandatos administrativos dirigidos a la reparación o reconstrucción de viviendas o alojamientos, o las medidas provisionales adoptadas, en su caso, aun cuando por causa de tal incumplimiento no se incida en riesgo para los moradores o en inhabitabilidad.

d) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, anejo, local o alojamiento, aun cuando no se aprecie riesgo para los moradores.

e) Negarse a colaborar en las labores de inspección de la Administración, negándose a suministrar la información requerida u obstruyendo las referidas actividades inspectoras.

f) Ejecutar las obras de construcción de viviendas, locales y alojamientos dotacionales de modo diferente al previsto en el proyecto que obtuvo la calificación provisional, en el caso de viviendas y locales, y en el proyecto aprobado, en el caso de alojamientos dotacionales, sin la previa autorización del órgano competente, cuando tal diferencia no resulte sustancial.

g) Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de la edificación.

h) Privar a la vivienda o alojamiento protegido de sus condiciones de habitabilidad, o realizar obras que supongan incremento o reducción de su superficie útil sin la preceptiva autorización.

i) No destinar la vivienda de protección pública a residencia habitual y permanente de los propietarios o de los titulares de la obligación de ocuparla, cuando ello se realice sin la debida autorización administrativa.

j) Incumplir el destino y uso de la vivienda protegida, así como de los alojamientos dotacionales.

k) Transmitir o ceder la vivienda de protección pública sin autorización y con contravención de la normativa correspondiente a los actos de disposición de las viviendas de protección pública.

l) Realizar publicidad de venta de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales sin la previa aprobación del texto por parte del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o sin ajustarse a las normas reglamentarias aplicables.

m) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda de protección pública o alojamiento dotacional a personas que no cumplan con los requisitos legales para ello.

n) Aportar o suministrar a la administración pública correspondiente datos falsos o notoriamente erróneos en los documentos y certificaciones expedidos por los técnicos intervinientes en relación con la promoción y construcción de viviendas y alojamientos dotacionales.

ñ) Destinar las ayudas percibidas en materia de vivienda o rehabilitación a finalidades distintas de las que motivaron su concesión.

o) Suministrar por parte de las compañías agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios sin la existencia de licencia de primera utilización de vivienda o alojamiento protegido y, en su caso, sin resolución de la calificación definitiva de vivienda.

[134] LvV 52.6. DvITE 18

ISBN: 978-84-7777-743-4

p) Adjudicar las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales incumpliendo de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido por la normativa aplicable.

q) Incumplir la obligación de notificación fehaciente a la Administración de la voluntad de transmisión de viviendas, anejos o locales sujetos a los derechos de tanteo y retracto, o incumplir el deber de comunicar o notificar a la Administración cualquier acto de disposición de viviendas protegidas.

r) Incumplir por parte de los titulares o los agentes intermediarios intervinientes la normativa para la elevación a escritura pública y la inscripción registral de los títulos de adquisición de inmuebles de protección pública.

s) No realizar la entrega de copia del contrato y de la calificación definitiva al adquirente, arrendatario o usufructuario de la vivienda protegida o del alojamiento protegido.

t) Carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando resulte legalmente exigible.[135]

u) Suministrar datos inexactos a la Administración al objeto de acceder a la ocupación legal de una vivienda protegida o a las ayudas públicas para la promoción, construcción, urbanización o rehabilitación.

v) Modificar por parte de cooperativas o entidades benéficas los fines estatutarios, cuando se realice sin autorización administrativa.

w) Obtener beneficio económico de la cesión parcial del uso de una vivienda protegida o alojamiento dotacional sin autorización expresa del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o del ayuntamiento en el caso de viviendas tasadas municipales o de alojamientos de su titularidad.

x) Incumplir por parte del arrendatario o usuario el deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional.

y) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de urgente.[136]

z) Ejercer las funciones de agente mediador de servicios inmobiliarios o inspección técnica de los edificios manteniendo una situación de conflicto de intereses o sin respetar la debida independencia o imparcialidad.

aa) Alquiler de una vivienda ubicada en una zona declarada como zona de mercado residencial tensionado incumpliendo las obligaciones y medidas específicas derivadas de la declaración.[137]

Artículo 85. Infracciones leves.

Se calificarán como leves las siguientes infracciones:

a) No someter al trámite de visado del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco los contratos de la primera y sucesivas transmisiones o cesiones de uso de viviendas.

b) Omitir las cláusulas de inserción obligatoria y las advertencias legales oportunas en los actos y contratos de transmisión y cesión de uso de las viviendas de protección pública.

c) Omitir la exposición del cartel anunciador de la promoción y construcción de las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales durante la ejecución de la obra.

d) Omitir o no fijar la placa correspondiente a las viviendas protegidas o alojamientos dotacionales en la fachada del portal de la edificación.

e) Ocupar las viviendas protegidas o los alojamientos dotacionales antes de haber formalizado, en su caso, las pólizas de seguro preceptivas.

f) No ocupar de forma efectiva y en los plazos establecidos al efecto las viviendas de protección pública que les hayan sido adjudicadas, o anticiparse en su ocupación.

g) Incumplir la obligación de inscripción de los inmuebles en el Registro de Viviendas de Protección Pública y Alojamientos Dotacionales.

h) Incumplir por parte de los demandantes y adjudicatarios de las viviendas y alojamientos los deberes de comunicación, actualización de datos, entrega de documentación requerida, observancia de las normas de convivencia y vecindad una vez que resulten adjudicatarios y dispongan de la vivienda o alojamiento, conservación del inmueble correspondiente y abonos económicos que, en su caso, debieren realizar en relación con los citados inmuebles protegidos.

i) Incumplir por parte de las personas o entidades arrendadoras la obligación de inscripción de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas en el registro previsto para tales contratos.

j) Incumplir por parte de las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas la obligación de depositar la pertinente fianza una vez que hayan sido expresamente requeridos para ello y con independencia de los recargos establecidos por su extemporaneidad.

k) Formular denuncias temerarias, o carentes de fundamento, por incumplimiento de la normativa de protección pública.

l) No contar con libro de órdenes y visitas en las obras de edificación de viviendas de protección pública y alojamientos dotacionales.

m) Desocupar sin autorización administrativa la vivienda protegida o alojamiento dotacional durante un período superior a seis meses, cuando ello no sea causa de finalización de la ocupación.

n) Hacer publicidad de viviendas de protección pública sin disponer de la calificación provisional.

ñ) Las previstas en los artículos anteriores cuando, en atención a las circunstancias concurrentes en su comisión, se considere de escasa entidad la afección a la función social de la vivienda o alojamiento protegido.

135 LvV 52.6. DvITE 18
136 LvV 52.6. DvITE 18
137 La letra aa) fue añadidad por Lvmu25 3.5. LV 11.2 LV 18

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 86. Responsables de las infracciones.

1. Solo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de las infracciones administrativas tipificadas en la presente ley las personas físicas o jurídicas infractoras, aun a título de simple inobservancia. En las infracciones atinentes al uso indebido de los inmuebles, podrá sancionarse también a las personas propietarias o titulares de estos. En las infracciones debidas a actos en los que intervienen mediadores de servicios inmobiliarios, podrá sancionarse también a ellos.
2. Cuando la infracción administrativa sea imputable a una persona jurídica, a una comunidad de propietarios o a una cooperativa, el juicio de culpabilidad se hará respecto a las personas físicas que formen o hayan formado la voluntad de aquella en la concreta actuación u omisión que constituye la infracción. En el supuesto de comunidades de propietarios, en caso de que la responsabilidad sea susceptible de individualización, los responsables por acción u omisión de la infracción de que se trate responderán individualmente de ella.
3. Si en la instrucción de un expediente sancionador a una comunidad de propietarios no le fuere posible delimitar las responsabilidades individuales, se estará a las responsabilidades establecidas en la normativa sobre propiedad horizontal.
4. La comisión de la infracción o infracciones, la imposición de las sanciones a quienes resultaren responsables, así como la adopción de las medidas accesorias y la exigencia de restitución por los daños y perjuicios, una vez que sean firmes en vía administrativa, podrán ser objeto de anotación al margen de la finca afectada en el registro de la propiedad, así como de su publicación en los boletines oficiales correspondientes y en el diario o diarios de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, corriendo los gastos a cuenta de quien hubiere resultado sancionado.
5. La aplicación de lo dispuesto en el número anterior se ajustará a lo establecido en la normativa de protección de datos.
6. Cuando una misma persona resultare responsable de varios hechos constitutivos de infracciones tipificadas en la presente ley, las sanciones impuestas tendrán entre sí carácter independiente. Igualmente, tendrán carácter independiente las sanciones impuestas a varias personas por la comisión de la misma infracción.
7. Cuando el hecho sancionador afecte a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, se impondrán tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda.

Artículo 87. Notificación de los actos administrativos dictados en procedimientos sancionadores.

La publicación en los tablones de anuncios de Zuzenean-Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi sustituirá a la notificación efectuada por medio de anuncios en el tablón de edictos del ayuntamiento y en el boletín oficial a que se refiere el *artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC 44], de los actos administrativos dictados en procedimientos sancionadores tramitados por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco en aplicación de lo dispuesto en el capítulo X de esta ley.

Artículo 88. Prescripción y caducidad.

1. Las infracciones administrativas tipificadas por la presente ley prescribirán a los cuatro años en el caso de las muy graves, a los tres años en el de las graves y a los dos años en el de las leves, a contar, en todo caso, desde que se haya cometido la infracción. En las infracciones continuadas, el cómputo del plazo se iniciará desde que hubiere finalizado el último acto con el que se consuma la infracción.
2. Las sanciones administrativas, una vez impuestas, prescribirán a los cuatro años en el caso de las infracciones muy graves, a los tres años en el de las graves y a los dos años en el de las leves, a contar, en todo caso, desde que adquieran firmeza administrativa.
3. Los expedientes administrativos sancionadores que se incoen con arreglo a esta ley caducarán en el plazo de seis meses desde la mencionada incoación si durante el citado plazo no ha sido notificada resolución alguna, todo ello de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo, y sin perjuicio de su nueva incoación para el caso de que no se hubiera producido la prescripción de la infracción.

Artículo 89. Interrupción de los plazos de prescripción y de caducidad.

1. Los plazos correspondientes a la prescripción de las infracciones se interrumpirán si se lleva a cabo cualquier actuación administrativa que conduzca a la iniciación, tramitación o resolución del procedimiento sancionador, realizada con conocimiento formal del inculpado, ya sea por notificación personal o por edictos, así como cuando los inculpados interpongan cualquier reclamación o recurso. Continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador estuviese paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la persona presuntamente responsable.
2. Los plazos de prescripción de las sanciones se interrumpirán cuando se lleve a cabo una actuación administrativa dirigida a ejecutar la sanción administrativa, con el conocimiento formal de los sancionados, ya sea por notificación personal o por edictos, o cuando los sancionados interpongan cualquier reclamación o recurso contra la resolución sancionatoria. Continuará el cómputo del plazo si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la presunta persona responsable.
3. La caducidad del expediente administrativo no se producirá, interrumpiéndose el plazo previsto para ello, en los supuestos contemplados en la legislación de procedimiento administrativo y por todo el tiempo que sea necesario para efectuar las notificaciones mediante edictos, si así procede.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 90. Importes de las sanciones y destino.

1. Las infracciones muy graves se sancionarán con una multa de entre veinte mil un (20 001) euros y trescientos mil (300 000) euros.
2. Las infracciones graves se sancionarán con una multa de entre tres mil un (3001) euros y veinte mil (20 000) euros.
3. Las infracciones leves se sancionarán con una multa de entre trescientos (300) euros y tres mil (3000) euros.
4. No obstante, si el beneficio económico de la comisión de la infracción superare los límites máximos establecidos para la sanción en los apartados precedentes, el importe de la multa se incrementará hasta la cuantía equivalente al beneficio obtenido por la infracción.
5. La reparación, voluntaria y por parte del infractor, de los daños ocasionados al interés público con la infracción, cuando se produzca durante la tramitación del procedimiento sancionador y no se interpongan recursos judiciales en relación con él, conllevará una reducción o condonación del 50% del importe de la sanción, exceptuando la reincidencia.
6. Cuando la infracción cometida sea que no se hubiese depositado la fianza con sus actualizaciones en los arrendamientos de vivienda, la multa no podrá ser inferior al doble del depósito debido. En el supuesto de regularización de la demora en el ingreso de forma voluntaria y sin requerimiento por parte de la Administración, no se impondrá sanción alguna, sin perjuicio del pago de intereses legales por el tiempo en que se demorase el ingreso.
7. En la graduación de la cuantía de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el perjuicio causado, el enriquecimiento injusto obtenido por la persona infractora o por terceros, la existencia de intencionalidad o reiteración y la reincidencia por la comisión, en el plazo de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así haya sido declarado por resolución firme.

   Se considerará circunstancia atenuante el cese de la conducta de modo voluntario tras la oportuna inspección o advertencia, así como la realización de obras de subsanación antes de la resolución del procedimiento sancionador. Serán circunstancias agravantes el incumplimiento de los requerimientos efectuados por la Administración o la obstrucción de la función inspectora.

   Las circunstancias previstas en este apartado no se tendrán en cuenta a los efectos de graduación de la sanción cuando su concurrencia sea exigida para las conductas típicas.
8. Las cantidades que se ingresen como consecuencia de las multas impuestas al amparo del presente artículo se destinarán a la financiación del patrimonio municipal de suelo o del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, según sean impuestas por el ayuntamiento correspondiente o por el Gobierno Vasco respectivamente.

Artículo 91. Medidas complementarias a la sanción pecuniaria.

1. En los supuestos de infracción muy grave, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación de los infractores, durante un plazo de uno a tres años, para participar en promociones de vivienda de protección pública o de rehabilitación con financiación pública, lo que se computará a partir de la firmeza en vía administrativa de la resolución sancionadora.

   Si la inhabilitación recae sobre una persona jurídica, resultarán también inhabilitadas las personas físicas integrantes de sus órganos de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción. Si la persona jurídica se extinguiere antes de cumplir el plazo de inhabilitación, esta se extenderá a las empresas o sociedades en las que aquellas personas físicas desempeñen cargos de toda índole o en cuyo capital social participen, por sí o por persona interpuesta.
2. Cuando la infracción con resolución firme en vía administrativa hubiere sido calificada como grave, el plazo de inhabilitación que se pueda imponer será de un año.
3. Podrá levantarse la inhabilitación prevista en los apartados que anteceden si los infractores voluntariamente proceden a reparar las consecuencias de la infracción, restaurando de ese modo el daño causado al interés público y evitando la sustanciación de recursos administrativos o jurisdiccionales.

Artículo 92. Restitución por daños y perjuicios.

Con independencia de la sanción pecuniaria y, en su caso, de las accesorias que se le impusieren a quien haya cometido la infracción, cuando de ella se derivaren daños y perjuicios a la Administración, se realizará una evaluación económica de estos, que se incorporará como parte de la resolución administrativa, y se exigirá a la persona infractora su importe por vía administrativa, incluyendo el apremio administrativo sobre su patrimonio si ello resultara necesario.

Artículo 93. Administraciones públicas competentes.

1. Serán administraciones públicas competentes para la imposición de las sanciones y medidas accesorias previstas en esta ley la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi y las administraciones municipales correspondientes.
2. En la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi, corresponderá al Consejo de Gobierno la imposición de la multa que supere los trescientos mil (300 000) euros, y al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, a través de los órganos que se establezcan reglamentariamente, en todos los casos que no superen el citado importe.
3. La imposición de las sanciones en el ámbito de la Administración municipal corresponderá a aquel órgano a que se deba con arreglo a la legislación de régimen local o que se determine, en su caso, en la reglamentación orgánica propia de la citada entidad.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios.

1. A los efectos de esta ley, son agentes que intervienen en la prestación de servicios inmobiliarios el administrador

ISBN: 978-84-7777-743-4

de fincas y el agente inmobiliario. Ambos quedan sujetos al régimen jurídico y obligaciones que se establecen en esta ley, sin perjuicio de lo que determine la normativa sectorial específica.

2. Es administrador de fincas la persona física que se dedica de forma habitual y retribuida a la prestación de servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios. También podrán considerarse administradoras de fincas las corporaciones y otras personas jurídicas en las condiciones y en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.
3. Es agente o agencia inmobiliaria la persona física o jurídica que se dedica de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa, opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como los derechos relativos a tales operaciones, incluida su constitución.

   Se regularán reglamentariamente los requisitos para el ejercicio de la actividad de agente inmobiliario, así como las obligaciones a cumplir por él en el ejercicio de su actividad, en particular la necesidad de suscribir una nota de encargo entre el profesional y el usuario del servicio.

   Se constituirá reglamentariamente un registro administrativo que tendrá por objeto la inscripción de los agentes inmobiliarios o agencias[138]. En todo caso, la inscripción en el registro requerirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

   – Disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática.
   – Capacitación profesional de los agentes inmobiliarios o de los responsables de las agencias inmobiliarias que legalmente se establezca.
   – Constitución de garantías para responder por las cantidades recibidas a cuenta en el ejercicio de su actividad.
   – Contratación de un seguro de responsabilidad civil con vigencia permanente y retroactividad suficiente que permita responder de la actividad mediadora.

   Reglamentariamente se crearán un distintivo y una placa de formato y características específicas para los agentes y agencias inmobiliarias. La placa tendrá que ser colocada en lugar visible para el público en cada uno de los locales del agente inmobiliario o agencia inscrita y el distintivo deberá figurar en el papel comercial y en la publicidad de los agentes, en ambos casos con el número de inscripción del agente en el registro correspondiente.
4. Los departamentos competentes en materia de vivienda y consumo del Gobierno Vasco tomarán las medidas pertinentes a fin de garantizar la transparencia en las relaciones entre los profesionales y los usuarios de los servicios.

Segunda. Prestación complementaria de vivienda.

Corresponde al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco el ejercicio de las competencias que se reconocen a la Administración general de la Comunidad Autónoma en la Ley 18/2008, de 23 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, en materia de prestación complementaria de vivienda.

Tercera. Promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso.

1. Sin perjuicio de otras modalidades de autopromoción o de promoción a través de cooperativas u otras formas de asociación con la finalidad de la adjudicación de viviendas y anejos a sus partícipes, la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, en régimen de cesión de uso, podrá realizarse por las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyan para tal finalidad.
2. En tal caso, el conjunto inmobiliario será propiedad de una asociación de las referidas, en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir sobre él, y sus asociados, que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna.
3. Para acceder como socio a la asociación, en régimen de cesión de uso, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenare su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación.
4. El derecho de uso del que gozará cada uno de los asociados tendrá carácter indefinido y será también transmisible «mortis causa» en sus propios términos y contenidos, y, en contraprestación a él, se abonará un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.
5. Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición y normativa que la desarrolle podrán ser destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto, y el conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad

[138] STC 97/2018 FJ7.c interpretación conforme: «*el registro administrativo de agentes inmobiliarios o agencias es voluntario, de tal forma que "el requisito de la capacitación profesional constituye así un presupuesto de la voluntaria inscripción registral, pero no del ejercicio en sí de la actividad de intermediación inmobiliaria y no entra en contradicción pues con la legislación básica que atribuye a «toda persona física o jurídica» el derecho de ofrecer estos servicios profesionales «sin necesidad de estar en posesión de título alguno» [art. 3 b) de la Ley 10/2003*».

ISBN: 978-84-7777-743-4

horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad.

Cuarta. Régimen presupuestario y de control económico y contabilidad del Patrimonio Público de Suelo.

1. Los presupuestos del Patrimonio Público de Suelo serán gestionados por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y se integrarán en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma del País Vasco de forma diferenciada.
2. El Patrimonio Público de Suelo se someterá al control económico-financiero y de gestión previsto en le Ley 14/1994, de 30 de junio, de Control Económico y Contabilidad de la Comunidad Autónoma de Euskadi, sin perjuicio del control económico-fiscal que corresponda para cada una de las operaciones que hayan de realizarse.
3. En lo no previsto en la presente disposición adicional y en el capítulo IV de la presente ley, el régimen del Patrimonio Público de Suelo será el aplicable a los entes públicos de derecho privado en todas las materias relacionadas con la hacienda general del País Vasco.
4. Por orden de la consejera o del consejero competente en materia de economía y hacienda se desarrollará lo previsto en la presente disposición adicional.
5. La Oficina de Control Económico determinará las normas contables y el modo de registro de las operaciones del Patrimonio Público de Suelo que permitan conocer el estado patrimonial y de los recursos económicos de este, así como el conocimiento de todas las operaciones de administración y de disposición de sus bienes y recursos, con indicación del destino final de estos.
6. El Patrimonio Público de Suelo estará sujeto a fiscalización del Tribunal Vasco de Cuentas Públicas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta ley.

1. La presente ley será de aplicación a todos los procedimientos que se incoen con posterioridad a su entrada en vigor. No obstante, los interesados incluidos en procedimientos iniciados con anterioridad podrán acogerse voluntariamente a las disposiciones contenidas en esta norma legal y disposiciones de desarrollo.
2. Las áreas degradadas y áreas de rehabilitación integrada y figuras asimilables ya declaradas, así como los expedientes incoados a tal efecto antes de la entrada en vigor de esta norma legal, se regirán por la normativa precedente. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acogimiento voluntario a las disposiciones contenidas en esta ley y disposiciones de desarrollo.

Segunda. Reglamentos reguladores de la vivienda de protección *pública*.

Hasta tanto no se dicten y entren en vigor los reglamentos correspondientes al desarrollo de esta ley y que suplan a los vigentes en el momento de la aprobación de la presente, estos permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga o contradiga a esta disposición legal.

Tercera. Expedientes con calificación provisional.

Los expedientes de vivienda protegida que cuenten ya con la calificación provisional otorgada antes de la entrada en vigor de esta ley se regirán a todos los efectos por la normativa precedente.

Cuarta. Régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adec*uada*.

Hasta tanto no se publiquen las disposiciones reglamentarias previstas en el artículo 9 de la presente ley, referido a los modos de satisfacción y requisitos de exigencia del derecho subjetivo a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada, y desde la entrada en vigor de esta norma legal, se atenderán gradualmente las siguientes situaciones:

a) En el primer año natural a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la presente ley, tendrán derecho las unidades de convivencia de tres o más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a 15 000 euros anuales y que se encuentren inscritas en el registro oficial con una antigüedad de cuatro o más años y como demandantes de alquiler.

b) En el segundo año natural desde la entrada en vigor de esta ley, tendrán derecho, además de las previstas en la letra anterior, las unidades de convivencia de dos miembros, perceptoras de ingresos anuales inferiores a 12 000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.

c) A partir del tercer año natural desde la entrada en vigor de esta ley, y además de las previstas en las dos letras anteriores de esta disposición, tendrán derecho las unidades de convivencia compuestas por un miembro, perceptoras de ingresos anuales en cuantía inferior a 9000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.

Quinta. Aplicación del régimen de depósito de fianzas de arrendamiento de fincas urbanas.

1. La obligación de depósito de fianzas regulada en esta ley no será de aplicación a los contratos de arrendamiento suscritos con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, pero sí a sus revisiones posteriores a la mencionada entrada en vigor.
2. En cualquier caso, a la celebración del contrato de arrendamiento, será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y a dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, a tenor de la normativa de arrendamientos urbanos.

Sexta. Alquiler forzoso de la vivienda deshabitada.

En tanto no se proceda a su desarrollo reglamentario en cuanto a lo dispuesto en el artículo 59 de esta ley, se entiende que existe acreditada demanda y necesidad de vivienda

ISBN: 978-84-7777-743-4

cuando en las áreas de planeamiento urbanístico municipal en que se halle la vivienda deshabitada no exista suelo vacante pendiente de edificación, calificado de protección pública, y en los últimos dos años al menos diez demandantes de vivienda se hallen inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial.

Séptima. Procedimiento de desahucio administrativo.

El procedimiento de desahucio administrativo previsto en la presente ley[139] será objeto de desarrollo reglamentario, aplicándose, entretanto, el previsto en la legislación aplicable al régimen patrimonial de la administración actuante.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera [Ley 7/1988].

Queda expresamente derogada la Ley 7/1988, de 15 de abril, de derecho preferente de adquisición en las transmisiones de viviendas de protección oficial a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Segunda [Artículos de la Ley 2/2006].

Quedan expresamente derogados el artículo 200, la disposición adicional octava[140] y la disposición adicional novena de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, relativos a la inspección técnica de edificios, a las viviendas de protección pública y a los alojamientos dotacionales respectivamente, así como las disposiciones adicionales décima y undécima de la Ley 5/2010, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el año 2011, referentes al Fondo de Garantía y Compensación en materia de vivienda.

Tercera [Genérica].

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango en cuanto se opongan a la presente ley y no sean conformes a ella.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Autorización para el desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Gobierno Vasco para dictar y publicar, además de las disposiciones reglamentarias expresamente previstas en esta ley, cuantas otras resulten precisas para su cumplimiento.

Segunda. Actualización de importes.

Las cuantías económicas previstas en esta ley para ingresos anuales, canon de vivienda deshabitada, multas pecuniarias y sanciones por las infracciones tipificadas en ella serán periódicamente actualizadas por orden de la consejera o consejero competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Tercera. Plazo de creación del organismo autónomo previsto en el artículo 5.

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley deberá estar creado el organismo autónomo que aglutine a todas las sociedades y organismos que intervienen en materia de vivienda, en los términos expresados en el artículo 5.1. En el caso de que este plazo no se cumpla, podrá crearse mediante ley, a iniciativa de los grupos parlamentarios.

Cuarta. Plazo para la aplicación de las políticas de vivienda previstas en el artículo 7.4.

En las políticas de vivienda a las que se refiere el artículo 7.4 de esta ley, en las que la asignación de recursos públicos en materia de vivienda se destinará al alquiler en un 80%, exceptuando los destinados a rehabilitación, dicho porcentaje se incrementará hasta llegar al 100% en los cinco años siguientes a la fecha de publicación de esta ley.

Quinta. Modificación del artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se da una nueva redacción al artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

... [Véase el art. 27 LvSU].

Sexta. Modificación del artículo 35 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se da una nueva redacción al apartado 2 del artículo 35 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

... [Véase el art. 35.2 LvSU].

Séptima. Modificación del artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se da una nueva redacción al artículo 80 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

... [Véase el art. 80 LvSU].

Octava. Modificación de la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se da una nueva redacción a la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que queda con el siguiente texto:

.. [Véase la DA8 LvSU].

Novena. Entrada en vigor.

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

139 LvV 70

140 La DA8 LvSU, en realidad no es derogada sino que recibe una nueva redacción (DF8 LvV)

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ley por el derecho a la vivienda

Siglas: LV.

Promulgación: Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Publicación: BOE 25/05/2023.

Entrada en vigor: El 26/05/2023, salvo los incentivos fiscales de la DF2, que entraron en vigor el 01/01/2024 (DF9).

Anulaciones:

1) STC 79/2024 (BOE 24/06/2024): anula los arts. 16, 19.3 (un inciso), 27.1.3º, 27.3 y la DT.
2) STC 26/2025 (BOE 24/06/2024): anula los arts. 439.6.c, 439.7, 655.bis.1, 655.bis.2 y, por extensión, 658.2 (un inciso) LEC (modificados por la DF5).

Títulos competenciales (DF7): Los apartados siguientes del art. 149 CE: 1, 13 (con carácter general), 8 (legislación civil), 6 (legislación procesal), 14 (hacienda). La ley se aplicará sin perjuicio de los regímenes civiles forales yo especiales y de la competencia exclusiva asumida por las CCAA. Los arts. 22 22, 23, 24, 26 y la DA2 son de aplicación únicamente a la Administración General del Estado.

PREÁMBULO

I

La Constitución española (CE) reconoce, en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho. Todo ello como proyección de su artículo 9.2, lo que explica su ubicación sistemática en el capítulo III del título I de la norma fundamental, referido a los principios rectores de la política social y económica.

[2] Por su objeto, el derecho constitucional así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida –de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental– y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula, tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (artículos 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE). Y ello sobre el trasfondo de la igualdad de todos los españoles en cualquier parte del territorio del Estado (artículo 139.1 CE) en los términos del artículo 14 CE y, en particular, de las personas y grupos sociales en situación de especial desventaja (artículo 48 CE) y los legítimos intereses de consumidores y usuarios, de acuerdo con el artículo 51.1 de la Constitución Española.

[3] La vivienda resulta ser, así, un bien esencial de rango constitucional que presenta múltiples dimensiones. Desde esta perspectiva, el propio Tribunal Constitucional ha reiterado que no constituye un título competencial autónomo, sino que puede recaer bajo distintos títulos competenciales estatales o autonómicos dependiendo de cuál sea el enfoque y cuáles los instrumentos regulatorios utilizados en cada caso por el legislador. Dicha complejidad competencial es clara consecuencia de las distintas dimensiones constitucionales que presenta la vivienda.

La vivienda constituye, ante todo, un pilar central del bienestar social en cuanto lugar de desarrollo de la vida privada y familiar, y centro de todas las políticas urbanas. Pero también, desde el punto de vista de su soporte físico, es un bien que acota un sector económico dedicado a su producción, puesta en el mercado y su gestión. De hecho, en el conjunto de la edificación urbana, la vivienda ocupa el 80% del espacio construido y, como tal, es un factor determinante de la estructuración espacial.

[4] Es lógico que, dada su relevancia social, el derecho a la vivienda se recoja en importantes declaraciones internacionales, como la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183.ª Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, de 10 de diciembre de 1948. Su artículo 25.1 prevé que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, tanto a él o ella, como a su familia, la vivienda. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, reconoce también en su artículo 11.1, el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado incluyendo, entre otros, una vivienda igualmente adecuada. Asimismo, la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad sigue esta misma línea, reconociendo a lo largo de su articulado la necesidad de garantizar la accesibilidad como presupuesto fundamental para el disfrute de una vivienda adecuada.

[5] La Unión Europea también ha avanzado en el reconocimiento del derecho a la vivienda de toda persona, que se recogió en la Carta Social Europea de 1961 y se reforzó en la Carta Social Europea revisada en 1996, según la cual las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas «*a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes*». También el artículo 19 del Pilar Europeo de derechos sociales, incorpora la vivienda entre los principios y los derechos esenciales para el funcionamiento de los sistemas de bienestar europeo y, por último, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea aprobada por el Parlamento, el Consejo y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 establece en su artículo 34.3 que «*con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión*

ISBN: 978-84-7777-743-4

reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales».

[6] En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y estatales aplicables, y que garanticen la igualdad de acceso para todos a una vivienda digna. En suma, la normativa internacional más actual es consciente del proceso de segregación de facto en el acceso a la vivienda de la que es víctima gran parte de la población, especialmente jóvenes y familias y colectivos vulnerables. Como consecuencia, sus postulados demandan un cambio de paradigma en la consideración jurídica de la vivienda, para reforzar su función como servicio social de interés general. Sólo de este modo será posible garantizar el derecho efectivo a una vivienda digna y asequible para todas las personas jóvenes, y especialmente a aquellos colectivos en riesgo de exclusión, reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental e incluyendo en el mismo el acceso a los servicios básicos definidos en la legislación urbanística y de ordenación del territorio, contribuyendo así a garantizar la vida digna en un entorno adecuado y a erradicar la pobreza en todas sus formas.

Por su parte, las Agendas Urbanas internacionales prestan especial atención, también, a la vivienda y, en concreto, la Agenda Urbana Española, alineada con estas y con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la promoción de medidas y la adopción de políticas en materia de vivienda que respalden la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, a precios asequibles; que luchen contra todas las formas de discriminación y violencia, especialmente en materia de género; que impidan los desalojos forzosos arbitrarios y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar erradicando el fenómeno del sinhogarismo, de quienes padecen situaciones de vulnerabilidad, de los grupos sociales con bajos ingresos y especiales dificultades y de las personas con discapacidad; a la vez que propician la participación y la colaboración de las comunidades y de todas las personas interesadas. Estas nuevas Agendas, tanto nacional, como internacionales, muestran a los Estados y demás escalones de Administración Pública la necesidad de reconocer la función social del suelo y de la vivienda y su compromiso a favor de una amplia gama de opciones de creación de vivienda, de promoción de diversos tipos de tenencia y de enfoques centrados, en suma, en las personas. Todo ello en el marco de una visión inclusiva de los asentamientos humanos.

Asimismo, la aprobación de la presente ley cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, relativo a la reforma C02.R03 «Ley de Vivienda» recogido en el número 22 del anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la entrada en vigor de una norma que incluye acciones de apoyo al aumento de la oferta de viviendas que cumplan los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo, estrechamente vinculado a los objetivos que marca la propia definición de vivienda digna y adecuada a los que se orienta el conjunto de medidas adoptadas.

El deber impuesto por el artículo 47 CE incumbe a todos los poderes públicos sin excepción, que están obligados a cumplirlo en el marco de sus respectivas esferas de competencia. Esta ley debe entenderse, por tanto, en el contexto del cumplimiento por parte del Estado de la obligación que, en el marco de sus competencias constitucionales, le incumbe en la protección del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y a su disfrute. Su dictado se produce, además, en un momento especialmente relevante, cuando tras la crisis económica y financiera de la última década y en el contexto de una progresiva recuperación tras la difícil situación a la que abocó la pandemia a muchas personas y hogares, una parte importante de la población sigue sufriendo severos impactos de la misma, focalizados en muchos casos en la pérdida de la vivienda o en la imposibilidad de acceder a ella en condiciones asequibles, y tras la aprobación de un buen número de normas autonómicas que, de forma más coyuntural que estructural, han tratado de dar respuesta a las necesidades sociales de vivienda más perentorias. De hecho, una gran mayoría de dichas leyes son de segunda generación, es decir, han sido aprobadas estando vigentes las primeras o segundas leyes de vivienda de las respectivas Comunidades Autónomas.

Contrasta, por ello, la ausencia en las políticas legislativas del Estado de una norma en materia de vivienda que, al igual que existe en otros ámbitos con los que está íntimamente relacionada, fije aquellas condiciones básicas y de igualdad que garanticen un tratamiento uniforme del derecho a la vivienda que reconoce la Constitución, además de aquellos otros aspectos que, por virtud de sus títulos competenciales, le corresponden. El propio Tribunal Constitucional, en una suerte de reproche al legislador estatal, ha puesto en evidencia la inexistencia de una legislación estatal sobre vivienda que sirva como parámetro de constitucionalidad a la elevada producción normativa autonómica en la materia. La Sentencia 16/2018, de 22 de febrero, por citar alguna de ellas, justifica la imposibilidad de considerar que una norma autonómica contradice las competencias estatales cuando el legislador estatal no ha «*dictado, para asegurar una cierta igualdad en el ejercicio del derecho constitucional a la propiedad privada, una norma que reserve al propietario de viviendas (o de edificaciones en general) la decisión de tenerlas permanentemente habitadas*» (F.J. 8.a). También, recuerda la Sentencia 80/2018, de 5 de julio, que «*No habiendo el legislador estatal ejercido la habilitación que el art. 149.1.1.ª CE le otorga, resulta necesario afirmar que el legislador autonómico en materia de vivienda, en el momento en el que realizamos este enjuiciamiento, no encuentra límites desde esta perspectiva constitucional*». Esta misma doctrina jurisprudencial se reitera en otras sentencias como la 32/2018, de 10 de abril, y la 43/2018, de 26 de abril.

Esta ley es, por tanto, la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución, si bien, no puede decirse que el Estado haya estado ausente en las políticas de vivienda. Es bien conocida la importante asignación de fondos públicos a través de ayudas correspondientes al ámbito fiscal y la aprobación sistemática y continuada durante toda la democracia de los conocidos Planes de Vivienda que han tenido una amplia e indudable repercusión sobre la población. No obstante, todos ellos mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido, defendiendo y materializando una política de vivienda basada fundamentalmente en el fomento de la producción de un volumen creciente de viviendas, la ocupación de nuevos suelos con el consiguiente crecimiento de las ciudades y la apuesta por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

Esta política expansiva y de fomento de la propiedad, comenzó a reorientarse hacia la rehabilitación y el alquiler, con el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, regulado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Los siguientes planes estatales: el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 regulado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, sirven para confirmar y reforzar este cambio de modelo.

No obstante, aún existen importantes desequilibrios entre la nueva construcción y la actividad de rehabilitación y entre la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler, a lo que se suma el hecho de que los parques públicos de vivienda en alquiler sean del todo insuficientes para atender la necesidad de aquellas personas y hogares que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos. Valga el dato de que, del total de las viviendas construidas entre el año 1962 y el año 2020, el 31,5 % fueron viviendas protegidas, es decir, unos 5,7 millones de viviendas que se promovieron al amparo de algún régimen de protección pública, pero que en su mayoría y pese al importante esfuerzo público realizado en su pro-

ISBN: 978-84-7777-743-4

moción y construcción, han dejado de estar sujetas, en plazos relativamente cortos, a ningún tipo de límite de venta o alquiler.

También desde el punto de vista territorial, es preciso reconocer que los desequilibrios en el acceso a la vivienda no se producen únicamente en los entornos urbanos y en las grandes ciudades, sino que también en el medio rural se identifica en muchas ocasiones una insuficiente oferta de vivienda disponible en adecuadas condiciones y son necesarias acciones encaminadas a la recuperación, rehabilitación o adaptación del parque edificatorio existente, que precisan el particular apoyo de los poderes públicos. Así, se hace necesario que todas las administraciones, en el ejercicio de sus competencias sobre vivienda, garanticen el acceso a la vivienda en las áreas rurales, especialmente para los colectivos vulnerables, impulsando la cohesión territorial y facilitando la lucha contra la despoblación.

Hoy se considera imprescindible que la planificación económica en materia de vivienda cuente con un marco legislativo estable, una de cuyas misiones trata de cumplir esta ley.

En lo que se refiere a la calidad del parque de viviendas, la normativa estatal de edificación establece requisitos y exigencias básicas que afectan directamente a la funcionalidad, la seguridad y la habitabilidad de las viviendas. Sin embargo, dichas exigencias sólo aplican en aquellas viviendas de nueva construcción o en determinadas intervenciones sobre las existentes y no se dota de instrumentos efectivos para asegurar el conocimiento efectivo por parte del adquirente o arrendatario de la calidad y prestaciones de la vivienda que es objeto de la operación inmobiliaria, un aspecto clave para asegurar su adecuación al derecho constitucional. Por ello se hace necesario establecer unos principios generales de actuación para garantizar que en tales operaciones se disponga de la información suficiente para contrastar a través de los datos y características de la vivienda, que puede ser considerada como digna y adecuada para que una persona o unidad de convivencia pueda habitarla y disfrutar de ella, tal y como reclama la Constitución.

II

Conforme al artículo 148.3 de la Constitución, todas las Comunidades Autónomas tienen asumida en sus Estatutos de Autonomía, sin excepción, la competencia plena en materia de vivienda. A diferencia del Estado, que sólo puede incidir, con distinto alcance y sobre la base de títulos competenciales diversos, en la política de vivienda, los legisladores autonómicos pueden formular completos programas normativos de la acción pública en la materia. Uno y otras están abocados, por tanto, a articular sus respectivas actuaciones de modo que puedan desplegarse en un marco normativo coherente, estable y seguro que haga posible la realidad del derecho reconocido en el artículo 47 de la Constitución en ejecución de las medidas, acciones, planes y programas correspondientes y la igualdad básica de todos los españoles en relación con dicho derecho.

La jurisprudencia constitucional también ha avalado este esquema de concurrencia competencial. La Sentencia clave a estos efectos es la Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, que tuvo como objeto de análisis uno de los planes de vivienda estatales de protección pública a la vivienda y que amparó la dinámica de dichos planes. Dicha Sentencia, al lado de otras posteriores, han mantenido, en lo básico, el esquema inicial del Tribunal Constitucional, que amparó la competencia estatal para aprobar los planes de vivienda, fundamentalmente con base en el artículo 149.1.13.ª CE, que atribuye al Estado la competencia relativa a la planificación general de la actividad económica, en concreto el establecimiento de bases y coordinación de esta planificación.

Pero, existen otros títulos competenciales que exigen al Estado abordar esta tarea legislativa. En primer lugar, el del artículo 149.1.1.ª CE para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, en este caso, en relación con el derecho de propiedad de la vivienda, pero también con el ejercicio del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e incluso con los derechos a la intimidad y la inviolabilidad del domicilio, puesto que la vivienda habitual es donde la inmensa mayoría de las personas tienen su domicilio y ejercen la intimidad de su vida personal y familiar. La dignidad y adecuación de la vivienda son, pues, condiciones asimismo para el ejercicio de estos derechos de las personas que las habitan.

En segundo lugar, están las competencias estatales en materia de legislación mercantil (artículo 149.1.6.ª CE) y civil (artículo 149.1.8.ª CE) en relación con los contratos vinculados al acceso a la vivienda, tal y como ha admitido sin vacilar la jurisprudencia constitucional (vid., por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional 15/1989, de 26 de enero). En tercer lugar, cabe citar el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito, banca y seguros (artículo 149.1.11.ª CE), resultando obvio que la producción de viviendas por las empresas promotoras y su adquisición por parte de la ciudadanía requiere, de forma mayoritaria, de préstamos otorgados por las entidades de crédito, materia en la que la competencia estatal es relevante. En íntima conexión con esta competencia estatal se encontraría también la relativa a hacienda general y deuda del Estado (artículo 149.1.14.ª), que constituyen títulos competenciales que se han venido ejerciendo por el Estado en la regulación de los préstamos convenidos o cualificados o en el otorgamiento de ayudas económicas. En último lugar, la competencia estatal para dictar legislación básica sobre protección del medio ambiente (artículo 149.1.23.ª CE), también lleva al Estado a dictar una norma en materia de vivienda, habida cuenta de la repercusión ambiental de la producción y utilización de las viviendas, así como la competencia relativa a las bases del régimen minero y energético (artículo 149.1.25.ª CE), puesto que el subsector vivienda es un ámbito clave en relación con las medidas de eficiencia y ahorro de energía.

Esto es, toda una pléyade de títulos competenciales, cuyo ejercicio estatal exige la aprobación de normas estatales sobre la materia vivienda, sin perjuicio, naturalmente, del legítimo ejercicio de las competencias exclusivas en dicha materia asumidas por las Comunidades Autónomas y también por otras Administraciones públicas, particularmente la municipal, a la que se atribuye como competencia propia la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

III

La presente Ley de vivienda, sobre la base de las referidas competencias estatales, busca el establecimiento de una regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda que tanto afectan, como se ha señalado, no sólo a la satisfacción del propio derecho de acceso a la vivienda, sino también a la de otros derechos constitucionales y a la actividad económica del país. Y ello desde una doble vertiente, una jurídico-pública, como es la contemplada, principalmente, en el título preliminar y en los títulos I a III, y otra vertiente jurídico-privada, más presente en el título IV.

Dentro de este marco, los objetivos perseguidos por la ley son los siguientes:

– Establecer una regulación básica de los derechos y deberes de los ciudadanos en relación con la vivienda, así como de los asociados a la propiedad de vivienda, aplicable a todo el territorio nacional.

– Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbanos y rurales.

– Dotar de instrumentos efectivos para asegurar la funcionalidad, la seguridad, la accesibilidad universal y la habitabilidad de las viviendas, garantizando así la dignidad y la salud de las personas que las habitan.

ISBN: 978-84-7777-743-4

– Definir los aspectos fundamentales de la planificación y programación estatales en materia de vivienda, con objeto de favorecer el ejercicio del derecho constitucional en todo el territorio.
– Regular el régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, asegurando su desarrollo, protección y eficiencia para atender a aquellos sectores de la población con mayores dificultades de acceso.
– Favorecer el desarrollo de tipologías de vivienda adecuadas a las diferentes formas de convivencia y de habitación, favoreciendo la adaptación a las dinámicas y actuales exigencias de los hogares.
– Mejorar la protección en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, introduciendo unos mínimos de información necesaria para dar seguridad y garantías en el proceso.

Para avanzar en el cumplimiento de estos objetivos, la ley se estructura en cinco títulos y contiene 36 artículos, seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

En primer lugar, en el título preliminar, se concretan el objeto y los fines de la ley y se establecen las correspondientes definiciones legales. Además, se configuran las políticas destinadas a satisfacer el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada como un servicio de interés general, tanto mediante la creación y gestión de parques públicos de vivienda como a través de aquellas actuaciones, públicas y privadas, que tengan por objetivo la provisión de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Las políticas públicas en materia de vivienda han de orientarse desde esta doble perspectiva, de un lado, es imprescindible para cumplir el mandato del artículo 47 CE, que las administraciones territoriales competentes desarrollen sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social y, con carácter general, de todos aquellos que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado.

De otro lado, las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.

Finalmente, el título preliminar regula también, a modo de como se hace ya en el ámbito del urbanismo, o el medioambiental, la acción pública para exigir el cumplimiento de la normativa aplicable en esta materia y define el principio de igualdad y no discriminación en el ámbito de la vivienda.

En el título I, se regulan aspectos esenciales del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, recogiendo el estatuto básico del ciudadano en relación con la vivienda, así como el régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda, definiendo las facultades y deberes que comporta. Entre otros aspectos, en zonas de mercado residencial tensionado se introduce un deber legal de información por parte de los grandes tenedores, a requerimiento de la Administración competente en materia de vivienda, con objeto de asegurar el cumplimiento de los deberes asociados al derecho de propiedad de la vivienda, especialmente en estos entornos en los que debe evitarse prácticas de retención y desocupación indebidas, que podrían tener efectos muy negativos en el mercado residencial a nivel local.

En este contexto, se entiende la definición de carácter general del concepto de «gran tenedor», como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m^2, en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, acotándose en el texto de la ley a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial. Si bien, se especifica que tal definición general podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, pudiendo alcanzar a titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial que estén ubicados en dichos entornos.

En todo caso, las definiciones recogidas en la ley se establecen a los efectos de lo dispuesto en la propia ley, respetando en todo caso las definiciones existentes o las que pudieran adoptarse en el marco de las legislaciones de las comunidades autónomas sobre esta materia.

A través de todo ello se trata de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en las zonas definidas como de mercado residencial tensionado, promoviendo los instrumentos, la planificación y las medidas necesarias para revertir, desde los poderes públicos, tal situación. No puede dejar de reconocerse que buena parte de estos contenidos normativos ya se encontraban presentes, de una u otra forma, en algunas leyes autonómicas, pero es precisamente la ausencia de regulación en otras Comunidades Autónomas, la que enfatiza la necesidad de establecer, precisamente por el Estado, unos mimbres legales comunes de aspectos tan esenciales y básicos para las políticas de protección del derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada. Entre ellos, que las facultades de las personas propietarias no amparan el uso antisocial de la vivienda o la discriminación por cualquier razón, entre otras. También la definición de los derechos y deberes básicos del propietario de vivienda, como el de uso y disfrute de la misma, de manera efectiva.

De esta forma la ley establece un estatuto de derechos y deberes de los propietarios de vivienda que atiende a las características de la propia vivienda y el edificio en que se enclava, del entorno urbano o rural y a las particularidades del titular del inmueble, aspectos todos ellos que inciden en la salvaguarda de la función social que debe ser inherente a la vivienda.

En el título II, se recogen los aspectos fundamentales de la actuación pública en materia de vivienda, precisando algunos principios vinculados a la ordenación territorial y urbanística y regulando las herramientas básicas de la planificación estatal en esta materia, con plena salvaguarda de la competencia autonómica en esta materia.

Así, la ley articula las políticas de planificación y programación públicas, sobre dos categorías de vivienda protegida: vivienda social y vivienda de precio limitado.

El parque de vivienda social está integrado por el conjunto de viviendas sobre suelo de titularidad pública, destinado al alquiler, cesión u otras formas de tenencia temporal, orientado, de manera prioritaria, a atender las necesidades de los sectores de población con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Dentro del parque de vivienda social se encuentran las viviendas dotacionales públicas, que son aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público. Las viviendas dotacionales públicas podrán gestionarse por las administraciones públicas, sus entidades dependientes o entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, para garantizar el acceso a las mismas a personas en situaciones de vulnerabilidad o en exclusión social, en régimen de alquiler, derecho de superficie u otras modalidades de tenencia temporal admitidas por la legislación aplicable.

Las viviendas dotacionales públicas, junto con el resto de la vivienda social, formará parte del parque público de vivienda que se regula específicamente en el título III, y que estará sujeto a limitaciones para asegurar su pervivencia y su destino como instrumento al servicio de las políticas de vivienda.

[18] La ley establece varios mecanismos para ampliar la oferta de vivienda social: se permitirá que se califique como uso compatible de los suelos dotacionales, el uso de vivienda dotacional pública; se podrá obtener suelo para vivienda dotacional o social con cargo a actuaciones de trasformación urbanística y, además, se garantiza que se construya vivienda dotacional en los suelos procedentes del cumplimiento del deber previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo

ISBN: 978-84-7777-743-4

18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Para ello se impide que, en los municipios donde exista desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda habitual, pueda sustituirse la entrega de este suelo por otras formas de cumplimiento del deber o que se pueda destinar a otros usos de interés social distintos al anterior.

En segundo lugar, dentro de la vivienda protegida se define la vivienda de precio limitado como aquella que está sujeta a limitaciones administrativas en los precios de venta y/o alquiler, por un plazo de tiempo determinado. La vivienda protegida de precio limitado estará destinada a diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial.

La vivienda protegida de precio limitado podrá ejecutarse, al igual que las otras modalidades de vivienda protegida, sobre las reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública que prevé la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en cuyo caso deberán mantener dicha condición de forma permanente en tanto que se mantenga el destino de ese suelo. Si bien, la vivienda de precio limitado también podrá desarrollarse sobre suelos calificados con el uso de vivienda libre.

En todo caso, la ley garantiza que la vivienda protegida, ya sea social o de precio limitado, no pueda descalificarse, salvo en el supuesto de viviendas promovidas sobre suelos cuya calificación urbanística no imponga dicho destino y que no cuenten con ayudas públicas para su promoción, o en aquellos casos que excepcionalmente se justifique de acuerdo con la normativa autonómica, no pudiendo ser en tales supuestos excepcionales, el periodo de calificación inferior a treinta años. En el resto de los supuestos en los que la calificación urbanística del suelo imponga dicho destino, ésta no podrá modificarse como tampoco podrán descalificarse las viviendas sobre dichos suelos.

Pero también es importante destacar la introducción del concepto de vivienda asequible incentivada, como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo. Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. De esta forma, se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

Se incluye también dentro del título II la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, que podrán efectuar las Administraciones competentes en materia de vivienda a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, estableciéndose unas reglas procedimentales para su declaración a los efectos de la legislación estatal. Como principal efecto de la declaración de estos ámbitos tensionados es la redacción de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios observados.

En todo caso, debe destacarse que el objetivo común de las distintas administraciones públicas para dotar a la ciudadanía de una vivienda digna y adecuada hace necesario establecer los mecanismos y órganos de colaboración y cooperación para garantizar su participación y eficiencia en la consecución de la garantía constitucional, sin renunciar al ámbito competencial correspondiente. Particularmente, el Estado se dota de los planes estatales en materia de vivienda y de los diferentes programas en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, cuyo contenido no se encuentra únicamente circunscrito a las ayudas públicas, sino que establece un conjunto de objetivos, líneas de acción, medidas y programas que, sobre un ámbito temporal plurianual, deben marcar periódicamente la política del Estado en estas materias.

En estos planes serán prioritarias, entre otras actuaciones estatales, aquellas que fomenten la utilización adecuada y la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial; la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas que constituyan residencia habitual y que tengan por objeto el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad previstos en la ley así como las que contribuyan a mejorar la eficiencia energética, promuevan la utilización de energías renovables y la accesibilidad universal del parque edificado, favoreciendo en todo caso un incremento de la oferta de vivienda asequible de las máximas prestaciones, que van más allá del cumplimiento de los requisitos de los edificios de consumo de energía casi nulo (EECN), en el contexto de lo previsto en el Componente 2 «Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana» del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, siendo prioritarias las actuaciones vinculadas con la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda; la construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, así como aquellas que promuevan la aplicación de tipologías edificatorias que respondan a las necesidades propias de las distintas etapas de la vida de las personas y los hogares, así como a las actuales necesidades sociales y composición de las unidades de convivencia.

Por último, se establece el Consejo Asesor de Vivienda, como un órgano consultivo para las políticas estatales de vivienda, cuya creación deberá ser objeto de desarrollo reglamentario y que asegurará la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda.

En el título III se establece la regulación del régimen jurídico básico de los parques públicos de vivienda, una de las apuestas más significativas de esta ley. Dichos parques públicos, casi inexistentes en España si se comparan con la media de la Unión Europea, son fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada a amplios grupos sociales y para poder paliar los efectos de los graves desajustes del mercado. Según las últimas estimaciones del Observatorio de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se puede señalar que en España existe un parque de vivienda social, considerando como tal, exclusivamente, la vivienda en alquiler de titularidad pública, situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De las cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes. Este parque de 290.000 viviendas sociales apenas ofrece cobertura a un 1,6 % de los 18,6 millones de hogares que habitan en España, lo que contrasta con los porcentajes sensiblemente superiores al 15 % registrados en algunos de los principales países de nuestro entorno, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca, considerando el total del parque de vivienda social.

Esta insuficiencia de los parques públicos de vivienda explica, en buena medida, las extraordinarias dificultades de amplias capas de la población para disponer de una vivienda que se adapte a sus necesidades y a sus capacidades económicas. Tal es el caso, por ejemplo, de las personas jóvenes que tienen que retrasar la edad de emancipación por sus dificultades para la incorporación al mercado de trabajo y el acceso a la vivienda. De hecho, la edad media de

ISBN: 978-84-7777-743-4

emancipación en nuestro país ha sufrido un importante retroceso con motivo de la crisis económica, situándose en 2020, según los últimos datos de Eurostat, en 29,8 años, muy por encima de la media de la Unión Europea, que se sitúa en los 26,4 años. Merecen también especial consideración las personas que a consecuencia de la crisis económica o en el contexto de la crisis sanitaria derivada de la pandemia, han perdido la vivienda que habitaban; los hogares monoparentales, en notable aumento; los de personas mayores, especialmente mujeres; con bajos ingresos; las personas sin hogar y todos aquellos colectivos que no pueden satisfacer su necesidad de vivienda en las condiciones del mercado. A estas circunstancias se ha unido en el pasado la venta de parte de dichas viviendas públicas en determinados lugares de España a fondos de inversión, reduciendo el ya de por sí menguado parque de vivienda social existente en nuestro país.

En este contexto, la ley apuesta por unos parques públicos que se nutrirán del desarrollo urbanístico y edificatorio de suelos de titularidad pública, para lo que pueden contar con fórmulas de colaboración público-privada. Pero también integrarán el parque público las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social o cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas, que sea susceptible de destinarse a los fines del parque público de vivienda.

De esta forma, la ley evita que vuelvan a repetirse indebidas enajenaciones del parque público de vivienda, y se establece un patrimonio separado en el que los ingresos obtenidos deberán destinarse siempre a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda. La ley establece que los ingresos procedentes de las sanciones que pudieran imponerse por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la enajenación de los bienes patrimoniales del parque público de vivienda deberán tener como único destino el de sufragar las políticas públicas de vivienda, en los términos y condiciones establecidas.

El título IV se centra en el refuerzo de la protección en las operaciones de compra o alquiler de vivienda, estableciendo una serie de garantías y obligaciones de información a la que tienen derecho las personas o entidades adquirentes o arrendatarias de vivienda, y una serie de responsabilidades derivadas de su incumplimiento, ya se trate del vendedor o del intermediario en la operación inmobiliaria. En particular, se establece como derecho de las personas demandantes, adquirientes o arrendatarias de vivienda, el de recibir información en formato accesible, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, que asegure el pleno conocimiento de las condiciones de la vivienda objeto de la operación. Asimismo, se establecen determinados requisitos básicos de los agentes inmobiliarios y de la información o publicidad a los que deben sujetarse los operadores.

En el mismo título IV se recoge, sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la información que la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta puede requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta.

El título IV se cierra con una serie de medidas encaminadas a la mejora de la información y el compromiso con la transparencia en materia de vivienda, con objeto de asegurar el adecuado funcionamiento del mercado de la vivienda y el acceso a la información, en determinados ámbitos que son estratégicos para la definición de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

Entre estos ámbitos destaca la vivienda pública. Una materia sobre la que instituciones como el Defensor del Pueblo han manifestado de forma expresa la necesidad de avanzar en información y transparencia y en la que existe en España un importante déficit. En este contexto, se establece la obligación de elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda y una memoria anual en la que se especifiquen las acciones adoptadas para reforzar dicho parque y acomodarlo a la demanda existente y, en particular, por parte de las personas y hogares con menores recursos.

Asimismo, se incluyen otros ámbitos en los que se establecen objetivos y acciones de mejora de la información y la transparencia, a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Entre ellos figura la cuantificación de las inversiones anuales en los principales programas de política de vivienda, la aproximación a la vivienda deshabitada o vacía en el ámbito territorial, la caracterización de la demanda de vivienda, necesaria para orientar las principales medidas en materia de política económica y fiscal, así como el suelo público disponible para vivienda, especificando aquel que forma parte del patrimonio público de suelo, en virtud del deber legal de cesión establecido en la legislación estatal de suelo.

Finaliza la ley con seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

A través de la disposición adicional primera se establece la creación de una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, que estará vinculada a los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, al Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local, con el objeto de incrementar la información disponible para el seguimiento de las medidas, reforzando la coordinación con las comunidades autónomas en materia de intercambio de información sobre la vivienda en alquiler, y estableciendo un proceso específico de colaboración con las comunidades autónomas que hayan avanzado en la conformación de sistemas de referencia de precios del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales.

[37] Por su parte, la disposición adicional segunda refuerza la política de vivienda como prioridad en la gestión patrimonial del Estado y, de un modo especial, en aquellos ámbitos que hayan sido declarados como zonas de mercado residencial tensionado, en los que es preciso movilizar todo el suelo que potencialmente pueda ser destinado a usos residenciales para hacer frente a la escasez de oferta asequible que caracteriza dichos entornos.

En la disposición adicional tercera se establece la previsión de un proceso de revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, que tendrá lugar a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

La disposición adicional cuarta regula la aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, introducidos en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se recoge en la disposición final quinta de la ley.

En la disposición adicional quinta se establece la constitución de un grupo de trabajo para la mejora de la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada.

En cuanto a la disposición adicional sexta, por su particular relevancia en el ámbito de la vivienda, se regulan determinados aspectos de la actividad de los administradores de fincas, teniendo en cuenta que es un colectivo profesional de gran importancia para asegurar la garantía y protección de los derechos de los consumidores.

El régimen transitorio de la ley incluye cuatro disposiciones transitorias. La disposición transitoria primera establece que las viviendas que estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública a la entrada en vigor de la ley, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen y, en cuanto a las viviendas que formen parte del parque público de vivienda, establece que se regirán por lo dispuesto en la ley y en las disposiciones de la legislación en ma-

ISBN: 978-84-7777-743-4

teria de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio que los regulen.

La disposición transitoria segunda introduce una serie de objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales, que operará en defecto de marcos temporales y metas específicas definidas por parte de las administraciones territoriales competentes. En particular, se marca el objetivo de alcanzar el 20 por ciento de vivienda destinada a políticas sociales en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado, así como unas obligaciones de evaluación anual del grado de consecución de los objetivos y metas establecidas.

Por su parte, en la disposición transitoria tercera, se establece la sujeción de los procedimientos suspendidos en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 al procedimiento de conciliación o intermediación previsto en la modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se recoge en ladisposición final quinta de la ley.

En cuanto a la disposición transitoria cuarta, recoge el régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, y especifica la continuidad de la vigencia de las medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

En cuanto a la disposición derogatoria única recoge la derogación a la entrada en vigor de la ley de cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en ella.

En relación con las disposiciones finales, en la disposición final primera, se establece un mecanismo de carácter excepcional y acotado en el tiempo, que pueda intervenir en el mercado para amortiguar las situaciones de tensión y conceder a las administraciones competentes el tiempo necesario para poder compensar en su caso el déficit de oferta o corregir con otras políticas de vivienda las carencias de las zonas declaradas de mercado residencial tensionado. Para ello, se modifica la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, estableciendo para las viviendas arrendadas, la posibilidad de que el arrendatario pueda acogerse a la finalización del contrato a una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor y, en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas que hubiesen estado arrendadas, a nuevos inquilinos, se plantea la limitación del alquiler en estas zonas, con carácter general a la renta del contrato anterior, aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, permitiendo ciertos incrementos adicionales máximos en determinados supuestos establecidos en la ley.

Asimismo, en estas zonas de mercado residencial tensionado, cuando el propietario sea un gran tenedor, o en el caso de viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años cuando ello se justifique en la declaración de la zona, no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, cuya aplicación se define a través de una nueva disposición transitoria que se introduce en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En la misma disposición final primera se introducen también determinadas mejoras en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda a través de diferentes modificaciones de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Entre ellas, se puede destacar la introducción de una prórroga extraordinaria de un año al término del contrato, que podrá solicitarse en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda, así como el establecimiento de la obligación de que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato sean a cargo del arrendador.

Finalmente, la disposición final primera, con objeto de evitar incrementos desproporcionados en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, a través de la introducción de una nueva disposición adicional en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encomienda al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La disposición final segunda recoge una serie de incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, IRPF, a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda. En particular, se establece una mejora de la regulación del IRPF para estimular el alquiler de vivienda habitual a precios asequibles, a través de la modulación de la actual reducción del 60 por ciento en el rendimiento neto del alquiler de vivienda, estableciendo que, en los nuevos contratos de arrendamiento, el porcentaje de reducción será del 50 %, que podrá incrementarse hasta el 90 por ciento, en el caso de que se firmen nuevos contratos de arrendamiento de vivienda en zonas de mercado residencial tensionado con una reducción de al menos un 5 por ciento sobre el contrato anterior. Esta reducción podrá alcanzar el 70 por ciento cuando se trate de la incorporación al mercado de viviendas destinadas al alquiler en zonas de mercado residencial tensionado y se alquilen a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas, o bien, se trate de vivienda asequible incentivada o protegida, arrendada a la administración pública o entidades del tercer sector o de la economía social que tengan la condición de entidades sin fines lucrativos, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler. Y, podrá alcanzar una reducción del 60 por ciento sobre el rendimiento neto cuando se hubiesen efectuado obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

A través de la disposición final tercera se modula el recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.

Por su parte, la disposición final cuarta modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, incrementando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30 al 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización, y del 10 al 20 por ciento en el caso de suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

A través de la disposición final quinta se introducen importantes mejoras en la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad, a través de una modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Entre otros aspectos, se puede destacar la eliminación de la necesidad de consentimiento del interesado en el traslado a las Administraciones públicas competentes para comprobar su situación de vulnerabilidad en procedimientos de desahucio, se amplía el ámbito de protección cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad, se introducen diferentes mejoras técnicas en la redacción y, de acuerdo con los estándares jurisprudenciales e internacionales, no se establece un sistema de suspensión automática por el Letrado de la Administración de Justicia si se acredita vulnerabilidad, sino un sistema de decisión por el tribunal previa

ISBN: 978-84-7777-743-4

valoración ponderada y proporcional del caso concreto, fijando un plazo de suspensión en dos meses para las personas físicas y cuatro meses para las personas jurídicas, incrementando los actuales plazos de uno y tres meses, respectivamente.

La disposición final quinta también introduce un procedimiento de conciliación o intermediación en los supuestos en los que la parte actora tenga la condición de gran tenedor de vivienda, el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad económica. La aplicación de este procedimiento facilitará a las Administraciones competentes dar adecuada atención a las personas y hogares afectados, ofreciendo respuesta a través de diferentes instrumentos de protección social y de los programas de política de vivienda.

En la disposición final sexta se extiende la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda contenida en el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. En concreto, se amplía temporalmente la medida estableciendo una limitación al 3 por ciento en la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

Asimismo, se establecen unos concretos parámetros de vulnerabilidad económica basados en criterios de carácter objetivo y, en el caso de ocupaciones de viviendas que hayan de sustanciarse en vía penal, se establece a través de una nueva disposición adicional que los Juzgados darán traslado de la situación a las Administraciones Públicas competentes, para la protección de personas dependientes, personas con discapacidad, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

Por último, la disposición final séptima detalla los títulos competenciales que habilitan a la legislación estatal para asumir los contenidos diversos que conforman aquella, habilitando la disposición final octava el desarrollo reglamentario y estableciendo la disposición final novena la entrada en vigor de la norma.

IV

La ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De este modo, se cumple con el principio de necesidad y eficacia, plenamente justificado por la relevancia social y económica de los retos en materia de vivienda y la adecuación de las medidas y disposiciones contenidas en la ley dirigidas a abordarlos sobre la base de la necesaria cooperación interadministrativa. Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficiencia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con el ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alternativa posible para la consecución de los objetivos anteriormente detallados, sin implicar los contenidos de la norma ningún tipo de carga administrativa.

En cuanto al principio de seguridad jurídica y de transparencia, la ley ha seguido en su tramitación los trámites de consulta pública previa, así como de audiencia e información pública, previstos en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, si bien, tal principio se refuerza a través de la exposición clara y accesible de los motivos y de los objetivos de la norma, que se recogen en esta parte expositiva y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo.

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de esta ley.

1. Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda.[1]
2. Con objeto de asegurar el ejercicio del derecho a la vivienda, será asimismo objeto de esta ley la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, en el marco de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda, atribuyendo a los poderes públicos la función de asegurar su adecuado cumplimiento, en el ámbito de sus respectivas competencias, a través de la aplicación de las medidas que legalmente procedan.
3. La ley también tiene por objeto reforzar la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Artículo 2. Fines de las políticas públicas de vivienda.

Constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

a) La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española[2] y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España[3].
b) Promover el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora[4].
c) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que, atendiendo a la normativa aplicable, deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, con especial atención a las necesidades de los menores, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.

1 LvV 1.
2 LV EM.I.2º-3º: CE 47. CE 10.1 15 18 43 45 48 51.1.
3 LV EM.I.4º-6º.
4 TRLSR 15.1.

ISBN: 978-84-7777-743-4

d) Fomentar la colaboración interadministrativa, favoreciendo la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y garantizar la participación de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.[5]

e) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

f) Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las características y necesidades de todos los ámbitos territoriales, afectados por diferentes dinámicas de crecimiento o de pérdida de población.

g) Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural.[6]

h) Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.

i) Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables, con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

j) Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.

k) Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, inclusión y cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.

m) Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.[7]

n) Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, la exclusión residencial grave como el chabolismo o el sinhogarismo y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.

ñ) Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad y perspectiva territorial, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

o) Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda por parte de las Administraciones competentes y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.

p) Priorizar la atención e información a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo que, por encontrarse en situación de pobreza, exclusión social u otras formas de vulnerabilidad, deben ser objeto de especial protección.

q) Contribuir en la aplicación de las políticas de vivienda a la corrección de los desequilibrios territoriales, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos como en entornos rurales, que pueden estar más afectados por fenómenos de despoblación.

r) Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de arrendatarios y de propietarios, de administradores de fincas y de los agentes inmobiliarios.

s) Potenciar la economía social, impulsando la participación de las entidades de carácter social y asistencial en el ámbito de la vivienda.

Artículo 3. Definiciones.

A los efectos de lo dispuesto en esta ley, y en tanto no entren en contradicción con las reguladas por las administraciones competentes en materia de vivienda, en cuyo caso, y a los efectos de su regulación, prevalecerán aquéllas, se establecen las siguientes definiciones:

a) Vivienda[8]: edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabili-

5 LRJSP 3.1.k 140-ss
6 TRLSR 15.1.
7 TRLSR 15.1.b.
8 LvV 3.u.

ISBN: 978-84-7777-743-4

dad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.

b) Infravivienda[9]: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

c) Vivienda digna y adecuada[10]: la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas.

d) Condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero: aquellas condiciones de precio de venta o alquiler que eviten un esfuerzo financiero excesivo de los hogares teniendo en cuenta sus ingresos netos y sus características particulares, considerando, tanto la cuota hipotecaria o la renta arrendaticia, como los gastos y suministros básicos que corresponda satisfacer al propietario hipotecado o al arrendatario, no debiendo superar con carácter general el 30 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia.

e) Gastos y suministros básicos: el importe del coste de los suministros energéticos (de electricidad, gas, gasoil, entre otros), agua corriente, de los servicios de telecomunicación, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual.

f) Vivienda protegida[11]: la vivienda sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos, como en el medio rural. A los efectos de esta ley, se establecen las siguientes modalidades: vivienda social, o vivienda de precio limitado.

   1.º Vivienda social: la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, cesión o cualquier otra fórmula de tenencia temporal sujeta a limitaciones de renta o de venta[12] y destinada a personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. También será considerada vivienda social aquella cuyo suelo sea de titularidad pública sobre el que se haya constituido derecho de superficie, concesión administrativa o negocio jurídico equivalente.[13]

   La vivienda social podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

   La vivienda social podrá gestionarse de manera directa por las administraciones públicas o entidades dependientes, por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, o a través de fórmulas de colaboración público-privada, que sean compatibles con el carácter de la misma.

   Podrá tener la consideración de vivienda social de emergencia aquella vivienda social que esté destinada a atender situaciones de emergencia, ofreciendo solución habitacional a corto plazo y de forma temporal, con carácter universal y hasta que se provea de una vivienda alternativa permanente, a personas y familias en situación de pérdida o imposibilidad para acceder a una vivienda adecuada, independientemente de las condiciones documentales y administrativas de las personas afectadas.

   2.º Vivienda protegida de precio limitado: la vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.[14]

g) Vivienda asequible incentivada: a los efectos de lo dispuesto en esta ley, se considerará como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. Los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas estarán vinculados a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente.

h) Parque de vivienda y alojamiento del tercer sector: el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, o proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad.

i) Residencia habitual[15]: la vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que pue-

9 LvV 3.i 60.1. TRLSR 2.2.
10 LvV 3.v (vivienda o alojamiento adecuado).
11 LvV 19 y ss.
12 La referencia a las limitaciones de «venta» debe cohonestarse con la «titularidad pública destinada al alquiler», toda vez que «*Vender: Traspasar a alguien por el precio convenido la propiedad de lo que se posee*» (DLE)
13 LvV 23, LvSU 17
14 LvV 21 LvSU DA8.
15 VPP.39-08 37.3.

ISBN: 978-84-7777-743-4

de acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho.[16]

j) Residencia secundaria: toda aquella vivienda que se utiliza por su propietario para estancias temporales o intermitentes, y que no constituye su residencia habitual.

k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m^2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.

l) Sinhogarismo[17]: circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia.

Podrá calificarse como sinhogarismo cronificado, cuando la situación de sinhogarismo continúe o se produzca a lo largo de un periodo de tiempo igual o superior a un año.

Artículo 4. Servicios de interés general.

1. A los efectos de la orientación de la financiación pública, tienen la consideración de servicios de interés general, como elementos clave de la cohesión económica, social y territorial, los determinados por las administraciones competentes en la materia, y en el ámbito de competencia estatal o de colaboración del Estado con las demás administraciones:

a) El desarrollo de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación, conservación y mejora del parque público de vivienda, por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, así como su gestión para asegurar su utilización efectiva en condiciones asequibles, tal y como se definen en el artículo anterior o en la normativa autonómica correspondiente.

b) Las actividades, públicas o privadas, cuyo fin sea la construcción o rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que fije un precio máximo de venta y alquiler, con destino a las personas u hogares que reúnan los requisitos preestablecidos en base a criterios objetivos que definan su situación económica y social.

c) El desarrollo de las actuaciones necesarias por parte de las Administraciones públicas competentes y sus entes instrumentales o dependientes, encaminadas a promover la mejora de las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas, de titularidad pública y privada.

2. Los servicios de interés general indicados en el apartado anterior podrán ser ejecutados de manera directa por las Administraciones públicas o sus entes instrumentales o dependientes, o bien, podrán realizarse a través de acuerdos con los propietarios, con las entidades legalmente constituidas del tercer sector y de la economía social, o a través de diferentes fórmulas de colaboración público-privada, en cumplimiento del marco legal vigente atendiendo a la naturaleza de la colaboración.

Artículo 5. Acción pública.

1. Los actos y disposiciones dictados en aplicación del título II, del título III y del capítulo II del título IV de esta ley podrán impugnarse, además de por quienes estén legitimados para ello, en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas[18], y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa[19], por las personas jurídicas sin ánimo de lucro que, mediante el ejercicio de esta acción, defiendan intereses generales vinculados con la protección de la vivienda. Dicho ejercicio no podrá ser contrario a la buena fe, ni constituir un abuso de derecho.[20]

2. A efectos de lo establecido en el artículo 31 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, el ejercicio de esta acción no podrá en ningún caso comprender una pretensión de reconocimiento y restablecimiento de una situación jurídica individualizada, salvo que quien ejercite la acción sea quien esté legitimado por ostentar un derecho o interés legítimo afectado. La renuncia o el desistimiento de la misma, ya sea en vía administrativa, ya en vía contencioso-administrativa, no podrá implicar contrapartidas económicas.

Artículo 6. Principio de igualdad y no discriminación en la vivienda.

1. En virtud del principio de igualdad y no discriminación en la vivienda, todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, exclusión, acoso o violencia de ningún tipo.

2. Las Administraciones competentes deberán garantizar el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1, adoptando las medidas de protección necesarias para prevenir y hacer frente, de manera específica a las siguientes situaciones que afectan al uso y disfrute de la vivienda:

a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona o grupo de personas recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferen-

16 TRLSR 2.3.
17 LvV EM.III.4º 3.m (persona sin hogar).
18 LPAC 4.
19 LJCA 19.
20 LvV 6

ISBN: 978-84-7777-743-4

te del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios.

b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona o grupo de personas respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios.

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda.

d) Las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título, completa o parcial, para residencia de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal, o respecto a bienes sobre los que no se ostente un derecho legítimo que faculte al efecto o la representación del mismo.

TÍTULO I
FUNCIÓN SOCIAL Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA

Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda

1. Atendiendo a la delimitación que del derecho a una vivienda digna y adecuada efectúa el artículo 47 de la Constitución Española, y considerando que la vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas, familias y unidades de convivencia, corresponde a las administraciones públicas competentes velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el ejercicio efectivo de dicho derecho en condiciones asequibles y con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.[21]
2. Para el cumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, deben articular los mecanismos efectivos para asegurar su debida protección, conservación, rehabilitación y mejora, en los términos dispuestos por esta ley y de acuerdo con la legislación y normativa vigente en materia de vivienda.

CAPÍTULO I
Estatuto básico del ciudadano

Artículo 8. Derechos del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen derecho a[22]:

a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta ley, ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia.

b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos en formatos accesibles para personas con discapacidad, así como sobre las prestaciones, ayudas y recursos públicos disponibles para garantizar el acceso a la vivienda por parte de las personas y familias en situación de vulnerabilidad.

c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las Administraciones públicas competentes en la materia, y en los diferentes programas, prestaciones, ayudas y recursos públicos para el acceso a la vivienda, en función de su situación social y económica, así como de sus circunstancias personales y familiares.

d) Participar en los programas públicos de vivienda, y acceder a las prestaciones, ayudas y recursos públicos en materia de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora.

Artículo 9. Deberes del ciudadano en relación con la vivienda.

Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda, evitando la realización de cualquier actividad molesta o insalubre, que sea perturbadora del ejercicio del derecho de uso y disfrute señalado en el artículo anterior.

b) En relación con la vivienda que se habita, realizar las actuaciones de conservación, reparación o mejora que correspondan de acuerdo con el régimen legal de tenencia en virtud del cual se dispone de la misma.

c) En relación con la vivienda ajena, a disposición de otras personas, hogares, o entidades públicas y privadas, respetar la pacífica tenencia de la misma y abstenerse de la realización de cualquier tipo de actividad que la impida o dificulte.

d) En relación con las operaciones de compra o alquiler de vivienda, cumplir los deberes legalmente establecidos para el transmitente o intermediario definidos en el título IV y demás normativa aplicable en dichas operaciones.

e) En relación con el parque público de vivienda, atender a su especial importancia como instrumento de acción en favor del derecho a la vivienda y velar por su adecuado

21 LvV 2 4

22 LvV 7

ISBN: 978-84-7777-743-4

mantenimiento y conservación, para que pueda servir a los hogares con mayores dificultades.

CAPÍTULO II
Régimen jurídico básico del derecho de propiedad de la vivienda

Artículo 10. Contenido del derecho de propiedad de la vivienda: facultades.

1. Además de los derechos reconocidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de aplicación, el derecho de propiedad de la vivienda comprende:
   a) Las facultades de uso, disfrute y disposición de la misma conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación.
   b) El derecho de consulta a las Administraciones competentes, sobre la situación urbanística de la vivienda y del edificio en que se ubica.
   c) La realización de las obras de conservación, rehabilitación, accesibilidad universal, ampliación o mejora, de conformidad con las condiciones establecidas por la Administración competente y, en su caso, el título habilitante de tales actuaciones, cuando éste sea legalmente exigible.
2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda velar por el pleno ejercicio de los derechos de la propiedad de vivienda, actuando de manera concertada y coordinada en la promoción de las acciones previstas en la legislación y en los planes y programas aplicables para favorecer el acceso a la vivienda. A tales efectos, podrán adoptarse y ejecutarse cuantas medidas prevea la legislación en la materia y, en particular, las siguientes:
   a) Ayudas y subvenciones públicas.
   b) Incentivos fiscales.
   c) Gestión directa por parte de las Administraciones Públicas o sus entes instrumentales, o en colaboración con terceros, de los parques públicos de vivienda.
   d) Colaboración con entidades del tercer sector cuyos fines de carácter social estén vinculados con la vivienda, para facilitar la gestión de viviendas pertenecientes a los parques públicos, así como la gestión de su propio parque de vivienda social.
   e) Fomento de la iniciativa privada mediante convenios con los titulares de viviendas para su cesión a las Administraciones públicas competentes u otras fórmulas para favorecer el incremento de la oferta de alquiler social o a precio asequible.
   f) Acciones de fomento de la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas para propiciar su efectiva ocupación.

Artículo 11. Contenido del derecho de propiedad de la vivienda: deberes y cargas.

1. Además de los deberes establecidos en la legislación estatal de suelo en función de la situación básica de los terrenos en los que se sitúe la vivienda, de conformidad con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de aplicación, el derecho de propiedad de la vivienda queda delimitado por su función social y comprende los siguientes deberes:
   a) Uso y disfrute propios y efectivos de la vivienda conforme a su calificación, estado y características objetivas, de acuerdo con la legislación en materia de vivienda y la demás que resulte de aplicación, garantizando en todo caso la función social de la propiedad.
   b) Mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación de la vivienda en los términos de esta ley, de la legislación de ordenación territorial, urbanística y de vivienda, y de los instrumentos aprobados a su amparo.
   c) Evitar la sobreocupación o el arrendamiento para usos y actividades que incumplan los requisitos y condiciones de habitabilidad legalmente exigidos.
   d) En las operaciones de venta o arrendamiento de la vivienda, cumplir las obligaciones de información establecidas en la normativa aplicable y en el título IV de esta ley.
   e) En caso de que la vivienda se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, cumplir las obligaciones de colaboración con la Administración competente y suministro de información en los términos establecidos en el título II de esta ley.
2. Corresponde a las Administraciones competentes en materia de vivienda la declaración del incumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de la vivienda, habilitando a adoptar, de oficio o a instancia de parte y previa audiencia, en todo caso, del obligado, cuantas medidas prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística y la de vivienda.[23]

TÍTULO II
ACCIÓN DE LOS PODERES PÚBLICOS EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I
Principios generales de la actuación pública en materia de vivienda

Artículo 12. Acción del Estado en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

1. Con el objetivo de promover el ejercicio efectivo del derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda digna y adecuada, y en el ámbito de sus competencias, el Estado llevará a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el ejercicio efectivo del derecho a la vivien-

[23] LvV 4.2.h 84.aa

ISBN: 978-84-7777-743-4

da, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos, personas y familias con mayores dificultades de acceso o que puedan encontrarse en riesgo de exclusión residencial y con especial atención a aquellas familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

2. El Estado, en aplicación del principio de cooperación, podrá colaborar, de acuerdo con su propia planificación, en la financiación de los planes que se aprueben por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y propondrá, en el seno de la Conferencia Sectorial, sus propias líneas estratégicas, planes y medidas que promuevan dicha igualdad y fortalezcan el equilibrio territorial, estableciendo los oportunos indicadores de seguimiento y evaluación.
3. La acción del Estado en esta materia, en el ámbito de sus competencias, deberá priorizar la atención y la aplicación de los programas de ayuda a aquellas personas, familias y unidades de convivencia que se encuentren en las situaciones de mayor vulnerabilidad social y económica identificadas por los servicios sociales, y en emergencia habitacional por estar afectados por procedimientos de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, debiéndose promover su adecuado realojo y el acceso a una vivienda digna y adecuada, atendiendo a sus condiciones de vulnerabilidad social y económica, así como a sus circunstancias personales y familiares, reforzando para ello los mecanismos de cooperación con las administraciones territoriales competentes.
4. La colaboración del Estado en estas competencias deberá considerar el necesario enfoque territorial de las políticas en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación, adoptando medidas para atender las necesidades de vivienda tanto en los entornos urbanos y metropolitanos como en el medio rural, en municipios que puedan estar afectados por la despoblación, promoviendo programas específicos con viviendas de alquiler social, asequibles y adecuadas a cada contexto social, económico y territorial.

Artículo 13. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.

1. El Estado, en el ámbito de sus competencias o en colaboración con las demás administraciones, articulará medidas para garantizar la accesibilidad universal de los parques de vivienda, favoreciendo la adaptación de los mismos a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad, por accidente, enfermedad adquirida u otras causas, y a las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, atendiendo a las necesidades específicas de la vivienda en zonas rurales.
2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y de aquellas que por razón de su edad avanzada necesiten una vivienda accesible, así como para atender adecuadamente el derecho de los menores que formen parte de un núcleo familiar o de unidad de convivencia, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas objeto de intervención que requiera proyecto según lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y, en el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la referida normativa, se promoverá la aplicación de medidas de adecuación efectiva, aplicando programas de ayuda a tal fin, que se sumen a la aplicación de los fondos de reserva de las comunidades de propietarios.

Artículo 14. Situaciones de especial vulnerabilidad.

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad, a los menores en riesgo de pobreza o exclusión social, a los menores tutelados que dejen de serlo y a cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación.
2. Para ello, las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán identificar dentro de su ámbito territorial, las zonas que precisen actuaciones de regeneración y renovación urbana para avanzar en la erradicación de situaciones de infravivienda, a través de acciones integradas que prevengan y reparen la exclusión social y residencial de la población residente.
3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, corresponde a las Administraciones competentes, de acuerdo con lo previsto en su marco normativo, la programación de medidas específicas para afrontarlo, promoviendo en su ámbito territorial el acceso a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas por parte de las personas en situación de sinhogarismo y la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, y posibilitando una adecuada complementariedad entre las distintas políticas, recursos y servicios, especialmente en el ámbito sanitario, social, educativo y de empleo.

Artículo 15. Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística.

1. Para asegurar la efectividad de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los pertinentes derechos establecidos por esta ley, y en el marco de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se establecen los siguientes criterios básicos en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística:
   a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:[24]
      1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

[24] TRLSR 18.1.a.2º 18.1.b, LvSU 17 81.

ISBN: 978-84-7777-743-4

2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.

b) Con la finalidad de adaptar la vivienda a la demanda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, la ordenación territorial y urbanística promoverá la aplicación de tipologías edificatorias y de modalidades de viviendas y alojamientos que se adapten a las diferentes formas de convivencia, habitación y a las exigencias del ciclo de vida de los hogares, atendiendo, en su caso, a la casuística del medio rural. Estas actuaciones podrán ser, tanto de transformación urbanística como edificatorias, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

c) La calificación de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística justifique la innecesariedad de este tipo de viviendas o la imposibilidad sobrevenida de dicho destino, con independencia de que puedan modificarse las condiciones o características de la vivienda protegida para atender a la demanda y necesidades del ámbito territorial.

d) La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, recogido en la letra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler. Este porcentaje no podrá ser inferior al 50 %, salvo en casos excepcionales en los que el instrumento de ordenación urbanística lo justifique, atendiendo a las características de las personas demandantes de vivienda u otras circunstancias de la realidad económica y social.[25]

e) Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan declarado uno o más ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 18.2 de esta ley, el suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.[26]

2. En las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado establecidas en el artículo 7 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que afecten a entornos residenciales, se buscarán fórmulas que aseguren la cohesión territorial y atiendan a la realidad social y económica de los hogares residentes, en los términos establecidos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística de las administraciones competentes.

3. En la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

4. Para el desarrollo efectivo de las actuaciones referidas en el apartado 2, las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos podrán acordar justificadamente, de oficio o a petición de interesado, la aplicación del procedimiento de tramitación de urgencia en los instrumentos de planeamiento urbanístico que prevea expresamente la legislación de ordenación territorial y urbanística que corresponda.

Artículo 16. Vivienda protegida.[27]

[Artículo anulado por STC 79/2024]

25 LvSU 80.2 80.3. STS 733/2021 FJ2 y STS 739/2021 FJ2. La reserva de VPP del TRLSR es de aplicación directa, aun cuando la legislación autonómica o el planeamiento no la hayan incorporado.

26 LV EM.3.18 EM.3.37 18.2. TRLSR 18.1.b LvSU 27.

27 La redacción original decía:

«1. Sin perjuicio de las condiciones y requisitos establecidos por la legislación y normativa de ámbito autonómico o municipal, que tendrán en todo caso carácter prevalente, la vivienda protegida se regirá por los siguientes principios:

a) La vivienda debe destinarse exclusivamente a residencia habitual y estar ocupada durante los períodos de tiempo establecidos como mínimos en la legislación y normativa de aplicación.

b) La adjudicación de la vivienda deberá seguir un procedimiento que asegure la transparencia, con sujeción a criterios objetivos que aseguren la pública concurrencia y den prioridad a las personas o grupos de personas demandantes que se encuentren inscritas en los registros públicos que se constituyan por parte de las Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda, teniendo en cuenta el orden establecido en los mencionados registros públicos.

c) Las personas adjudicatarias de viviendas protegidas no podrán:

1.º Ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de ninguna otra vivienda, salvo inadecuación sobrevenida de la vivienda que ocupen a sus circunstancias personales o familiares u otras circunstancias objetivas debidamente acreditadas.

2.º Superar el nivel de ingresos máximo, en función de las características de la unidad de convivencia, que haya establecido la normativa reguladora.

d) Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en cumplimiento de lo establecido por la le-

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 17. Vivienda asequible incentivada.

1. Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes, a las siguientes reglas:
   a) Sometimiento de la vivienda a limitaciones específicas de destino durante un tiempo determinado y a unos límites máximos de precios de alquiler, que serán proporcionales y ajustados a los beneficios públicos que obtenga, sean urbanísticos, fiscales, o de cualquier otro carácter, determinadas por la Administración que los otorgue.
   b) Destino de la vivienda exclusivamente a residencia habitual de la persona arrendataria, que tenga dificultades para acceder a una vivienda a precios de mercado, de acuerdo con los criterios que fije la Administración competente.
   c) Innecesariedad de sujeción de la vivienda al procedimiento formal de calificación como vivienda protegida. Sin embargo, sí estará sujeta a las reglas procedimentales que determine la Administración competente para garantizar el cumplimiento de las condiciones señaladas en este artículo.
2. Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o bien tratarse de viviendas ya existentes, siempre que en cualquier caso cumplan los requisitos legalmente establecidos, que aseguren la adecuación y calidad de las mismas, contribuyendo a favorecer la cohesión social.
3. En zonas rurales sujetas a fenómenos de pérdida de población, la vivienda asequible incentivada podrá acompañar el desarrollo de estrategias de dinamización social y económica, así como la creación de empleo y actividad en tales zonas.
4. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán promover la puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler durante períodos de tiempo determinados y a precios asequibles permitiendo incrementos de edificabilidad o densidad o la asignación de nuevos usos a una vivienda o a un edificio de viviendas, incluidos en ámbitos delimitados al efecto.

Artículo 18. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.[28]

1. Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en su normativa reguladora y en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.
2. Sin perjuicio de lo anterior, y a los efectos de la aplicación de las medidas específicas contempladas en esta ley, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado[29] deberá realizarse por la Administración competente en materia de vivienda de conformidad con las siguientes reglas:
   a) La declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Públi-

tra b) del apartado 1 del artículo 20, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.
En el resto de supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que excepcionalmente pueda prever la normativa autonómica en caso de que exista causa justificada debidamente motivada para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de 30 años.
En tal supuesto, podrá establecerse la devolución de todas o parte de las ayudas percibidas en caso de enajenación de la vivienda con posterioridad a su descalificación, conforme se establezca en su normativa reguladora.
En todo caso, se considerará causa justificada a los efectos anteriores, la promoción de viviendas protegidas en suelos cuya calificación urbanística no impusiera dicho destino y no hubiesen contado con ayudas públicas para su promoción.
e) Su venta o alquiler estarán sujetos a la previa autorización de la Comunidad Autónoma mientras la vivienda siga sujeta al régimen de protección pública que corresponda y sólo podrá otorgarse tal autorización en favor de personas que cumplan los requisitos previstos en la normativa correspondiente para acceder a una vivienda protegida, cuando cumplan las siguientes condiciones:
1.º Se efectúe prioritariamente a favor de personas o grupos de personas demandantes inscritas en los registros públicos previstos al efecto por la normativa autonómica o municipal, teniendo en cuenta el orden establecido en los mencionados registros públicos.
2.º El precio de la venta o el alquiler no rebase el máximo establecido al efecto.
La Administración podrá ejercer, dentro del plazo no mayor al del máximo legal para el otorgamiento de la autorización, los derechos de tanteo o de adquisición preferente y dentro de otro plazo igual tras dicho otorgamiento, los derechos de retracto o de adquisición preferente que establezca, en su caso, la legislación autonómica aplicable.
2. Las Administraciones competentes podrán arbitrar los mecanismos necesarios para alcanzar las condiciones señaladas en el apartado anterior, pudiendo articularse a través de protocolos y convenios específicos con notarios y registradores de la propiedad».

28 LV 31.3 DA2.1.2º DA3 DT21
29 LV 15.1.e, TRLSR 18.1.b LvV 4.2.h LvV 84.aa

ISBN: 978-84-7777-743-4

ca, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

c) La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

d) La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo

3. La declaración de una zona de mercado residencial tensionado establecida en el apartado anterior requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse una de las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

4. La declaración, de acuerdo con este procedimiento, de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

5. El Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, en el marco del ejercicio de las competencias estatales, podrá desarrollar, de acuerdo con la administración territorial competente, un programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado, que contemplará la diversidad territorial, tanto en entornos urbanos o metropolitanos como en zonas rurales, que modificará o se anexará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

6. La aplicación del programa establecido en el apartado anterior podrá implicar la adopción de medidas en el seno de la Comisión de Coordinación Financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales, encaminadas a favorecer el incremento de la oferta de vivienda social y asequible incentivada conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de esta ley.

Artículo 19. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado.

1. En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las administraciones públicas competentes en materia de vivienda. A tal efecto, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado.

2. A tal efecto, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado que se recoge en el apartado 3 del artículo anterior, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de

ISBN: 978-84-7777-743-4

mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de esta ley, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o atendiendo a la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda.

3. La información a aportar se referirá al año natural anterior, a requerimiento de las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, debiendo comunicarse en un plazo máximo de tres meses desde el referido requerimiento.[30]
4. Considerando la información aportada de acuerdo con lo previsto en el apartado anterior, las Administraciones Públicas podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.

CAPÍTULO II
Colaboración y cooperación entre administraciones públicas en materia de vivienda

Artículo 20. Colaboración entre las administraciones públicas en materia de vivienda.

1. Con el objetivo de cooperar en los fines de la política de vivienda, y especialmente en los servicios de interés general recogidos en el artículo 4 de esta ley o los recogidos en las normativas de las administraciones competentes, las administraciones públicas, sus organismos públicos y entidades vinculadas o dependientes desarrollarán los principios de colaboración y cooperación en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, entre otros, en los siguientes ámbitos:
   a) Compartiendo la información que cada administración o entidad disponga o elabore relativa a estas materias.
   b) Mediante los Protocolos Generales de Actuación o convenios que se suscriban entre las partes para acordar ámbitos y compromisos específicos de actuación, ya sea en desarrollo de los planes estatales, los que se refieran a zonas declaradas como de mercado residencial tensionado, u otros que se acuerden entre las administraciones implicadas.
   c) Mediante los acuerdos aprobados en el seno de los órganos de cooperación en este ámbito.
2. Los instrumentos administrativos de colaboración que se formalicen en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas podrán tener una duración de hasta 80 años, cuando así lo requiera la ejecución de las actuaciones contenidas en el mismo, ya sea por su complejidad de gestión o por la naturaleza de lo conveniado entre las partes.

Artículo 21. Órganos de Cooperación en materia de vivienda y suelo.

Se establecen los siguientes órganos de cooperación en materia de vivienda y suelo:

a) Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo: es el máximo órgano de cooperación de estas materias entre el Estado, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla. Se reunirá al menos una vez al año y será presidida por el titular del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
b) Comisión Multilateral de Vivienda y Suelo: Será presidida por el titular de la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda, y reunirá a los titulares de las Direcciones Generales competentes en estas materias. Se reunirá al menos una vez al año, y en ella se evaluará el cumplimiento de los acuerdos y directrices emanados de la Conferencia Sectorial, y se propondrán los asuntos que se acuerden elevar a ese Órgano.
c) Comisiones Bilaterales de Vivienda y Suelo: reunirán a las Direcciones Generales competentes del Estado y cada comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, con el objeto de hacer seguimiento, adoptar acuerdos, o establecer criterios de coordinación entre ambas administraciones.

Artículo 22. Coordinación interministerial.

Corresponde al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, o Departamento Ministerial competente en materia de vivienda, la coordinación e impulso de las iniciativas que afecten a la vivienda, la rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural, en cooperación con otros Ministerios que pudieran abordar aspectos específicos relacionados con esas materias.

Corresponde igualmente a ese Departamento Ministerial la propuesta de estrategias o medidas relacionadas con estas materias al Consejo de Ministros, o a la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos.

CAPÍTULO III
Actuación del estado en materia de vivienda

Artículo 23. Planificación y programación estatal en materia de vivienda.

1. La Administración General del Estado contribuirá, en colaboración con las demás Administraciones públicas en

[30] La STC 79/2024 anuló el inciso final de este apartado 3. La parte anulada de la redacción original decía:
« *[... desde el referido requerimiento], que incluirá, con respecto a las viviendas de titularidad del gran tenedor en la zona de mercado residencial tensionado, al menos, los siguientes datos:*
a) Los datos identificativos de la vivienda y el edificio en que se ubica, incluyendo la dirección postal, año de construcción y, en su caso, año y tipo de reforma, superficie construida de uso privativo por usos, referencia catastral y calificación energética.
b) Régimen de utilización efectiva de la vivienda, en el contexto de los de usos previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
c) Justificación del cumplimiento de los deberes asociados a la propiedad de vivienda, establecidos en el artículo 11 de esta ley».

ISBN: 978-84-7777-743-4

cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora del régimen del sector público, a garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada mediante los instrumentos de política fiscal, económica, social y de planificación o de programación de su competencia, atendiendo a la realidad económica, financiera y social, en favor de la cohesión territorial y la lucha contra la despoblación.

2. Para cumplir con el objeto de la ley, los instrumentos de planificación y programación de la Administración General del Estado apoyarán a las Administraciones territoriales competentes en la ejecución de las políticas de vivienda que, previo análisis y determinación de las necesidades, aseguren la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en condiciones asequibles, fomentando la utilización racional del suelo y propiciando la ocupación eficiente del parque residencial, y asegurando que tales instrumentos cuenten con una adecuada dotación presupuestaria.

   Para ello, la planificación y programación de la Administración General del Estado, en el marco de la consecución de los fines establecidos en esta ley, favorecerá e impulsará de forma prioritaria:

   a) La rehabilitación y la mejora de las viviendas existentes, así como la promoción de vivienda encaminada a la formación de parques públicos de vivienda.

   b) La existencia de modalidades de vivienda que se adapten a las necesidades sociales.

   c) La adecuada dotación de programas de ayuda específicamente dirigidos a las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda, con especial atención a las personas jóvenes y hogares sujetos a mayor vulnerabilidad, así como las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

Artículo 24. Planes estatales en materia de vivienda y rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural.

1. Los instrumentos principales de actuación del Estado en política de vivienda serán los planes estatales en materia de vivienda y en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural. Estos planes, en coordinación con las demás estrategias estatales y con otras políticas públicas sectoriales, incluirán una planificación plurianual, que podrá estar vinculada a medidas relativas a la financiación, la fiscalidad, regulatorias, de apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible o de cualquier otro tipo, que sean útiles para favorecer el acceso a la vivienda y mejorar la calidad del parque residencial y de su entorno construido y coadyuvar a la consecución de los objetivos de los planes.

2. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural estarán formados por programas que promoverán y apoyarán de manera prioritaria las siguientes actuaciones:

   a) Las que fomenten la ocupación racional y eficiente del patrimonio residencial.

   b) La conservación, el mantenimiento, la rehabilitación y la mejora de las viviendas que estén destinadas o vayan a destinarse a residencia habitual, así como la regeneración y renovación de su entorno construido, favoreciendo enfoques integrales que garanticen la accesibilidad universal.

   c) Las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de los parques públicos de vivienda, tanto derivadas de la nueva construcción como de la rehabilitación, orientados prioritariamente a atender la necesidad de vivienda de las personas, familias y unidades de convivencia en situación de mayor vulnerabilidad social y económica.

   d) La construcción y rehabilitación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

   e) La promoción de nuevas modalidades de vivienda y de desarrollo urbano y rural que se adapten a las necesidades sociales, así como las actuaciones destinadas a favorecer el acceso de la ciudadanía a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, incluyendo instrumentos financieros que promuevan mecanismos público-privados.

   f) Actuaciones encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda por parte de jóvenes, así como a garantizar una vivienda digna y adecuada para personas en situación de mayor vulnerabilidad social, chabolismo, infravivienda o en emergencia habitacional.

   En la identificación de las actuaciones anteriores deberá incorporarse una perspectiva territorial que permita establecer medidas específicas para atender las necesidades de los distintos entornos territoriales y, específicamente, las de los pequeños municipios afectados por procesos de envejecimiento o despoblación.

   El desarrollo de las actuaciones previstas en las letras c) y f) podrán servir para atender a los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como a la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

3. Con la finalidad de evitar la especulación, además de las limitaciones establecidas en esta ley para la vivienda protegida, los planes estatales podrán establecer en la aplicación de sus programas medidas para redistribuir socialmente el beneficio obtenido, en su caso, como consecuencia de la enajenación, dentro del límite temporal que dichos planes establezcan, de viviendas que hayan obtenido ayudas públicas para la realización de obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbana o rural, ya sea mediante la devolución de las ayudas, u otras medidas que se establezcan.

4. Corresponde al Gobierno, oídas las comunidades autónomas en el seno de la Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo, la aprobación de los Planes que concreten y desarrollen la política económica estatal en materia de vivienda y que contengan las medidas que, en cada caso, se establezcan, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores. Estos Planes Estatales podrán contribuir a la financiación de los planes que se aprueben por parte de las comunidades autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla, en los términos y condiciones que a tal

ISBN: 978-84-7777-743-4

efecto se establezcan, sin perjuicio y de manera complementaria a la financiación aplicada a tal efecto por las mismas.

5. Los planes estatales en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana y rural establecerán programas para promover el acceso al derecho a una vivienda digna y adecuada por parte de las personas, familias y unidades de convivencia más vulnerables, con objeto de promover en todo caso una solución de emergencia habitacional debida a la pérdida, amenaza de pérdida, vivienda inadecuada o ausencia de vivienda. Asimismo, deberán incorporar programas específicos para promover la oferta de vivienda suficiente y adecuada con objeto de revertir la dificultad en el acceso a la vivienda, especialmente, en las zonas declaradas como de mercado residencial tensionado de acuerdo con lo establecido en esta ley.

Artículo 25. Colaboración público-privada y fondo de vivienda asequible.

1. El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda y entidades del tercer sector, que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda.
2. Este tipo de mecanismos potenciará la conformación y ampliación de un fondo de vivienda asequible de titularidad privada a la vez que se avanza, en el marco de la colaboración con las Administraciones territoriales, en el fortalecimiento de los parques públicos de vivienda.
3. El objetivo del fondo de vivienda asequible será dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios. A tal efecto, deberán considerarse las necesidades específicas de los distintos ámbitos territoriales, tanto en los ámbitos urbanos y metropolitanos como en los pequeños municipios de las áreas despobladas, y las características propias de cada mercado.
4. El fondo de vivienda asequible estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, entidades del tercer sector, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:
   a) Dar respuesta y acompañamiento, en coordinación con los servicios sociales y entidades del tercer sector, a las personas y familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.
   b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.
   c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.

   En la definición de estos objetivos deberá incorporarse una perspectiva territorial, para atender las necesidades de los distintos entornos territoriales y, específicamente, las de los pequeños municipios afectados por procesos de envejecimiento o despoblación.
5. En el caso de que las administraciones competentes en materia de vivienda hayan establecido en su legislación un fondo de vivienda asequible, podrán acogerse a lo previsto en este artículo conjuntamente con lo previsto en su normativa propia.

Artículo 26. Consejo Asesor de Vivienda.

1. Con la finalidad de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda, el Consejo Asesor de Vivienda será el órgano colegiado, de carácter técnico, asesor y consultivo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de programación estatal de la política de vivienda.

   Este Consejo podrá estar integrado por representantes de los distintos Departamentos Ministeriales con competencias relacionadas con la vivienda, de asociaciones empresariales, de asociaciones y colegios profesionales, de entidades financieras, de asociaciones del tercer sector, de la economía social y de asociaciones representativas de intereses afectados por la ley. También podrán formar parte del Consejo distintos profesionales expertos en materia de vivienda, así como del ámbito universitario y de la investigación.
2. Reglamentariamente, se establecerá la creación del Consejo Asesor de Vivienda, definiendo su composición, atribuciones y funcionamiento.

TÍTULO III
PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA[31]

Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.[32]

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada de los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

   A través de los planes estatales de vivienda y otras medidas complementarias adoptadas en el ámbito de las diferentes políticas públicas sectoriales, se incentivará la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda, estableciéndose para ello objetivos es-

31 LvV 14-18
32 LvV 16

ISBN: 978-84-7777-743-4

pecíficos en relación con el número de hogares de cada ámbito territorial, y otras variables territoriales, sociales y económicas.

[…][33]

2. Con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, podrán utilizarse las cantidades económicas correspondientes a las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas en los registros autonómicos correspondientes en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución, y por parte de las Administraciones que tengan atribuida tal competencia de gestión de depósitos de fianza.
3. *[Apartado anulado por STC 79/2024]*[34].
4. El fondo de vivienda asequible estará regulado a través de acuerdos específicos con las asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler, entidades del tercer sector, o los principales operadores, que tendrán los siguientes objetivos específicos:

   a) Dar respuesta y acompañamiento, en coordinación con los servicios sociales y entidades del tercer sector, a las personas y familias con menos recursos, evitando desahucios en situaciones de vulnerabilidad, y estableciendo protocolos de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades privadas gestoras de vivienda.

   b) Incrementar el parque de vivienda social y asequible, especialmente en zonas de mercado residencial tensionado.

   c) Promover el compromiso de destinar un porcentaje mínimo de su parque a vivienda social o asequible.

   En la definición de estos objetivos deberá incorporarse una perspectiva territorial, para atender las necesidades de los distintos entornos territoriales y, específicamente, las de los pequeños municipios afectados por procesos de envejecimiento o despoblación.
5. En el caso de que las administraciones competentes en materia de vivienda hayan establecido en su legislación un fondo de vivienda asequible, podrán acogerse a lo previsto en este artículo conjuntamente con lo previsto en su normativa propia.

Artículo 26. Consejo Asesor de Vivienda.

1. Con la finalidad de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda, el Consejo Asesor de Vivienda será el órgano colegiado, de carácter técnico, asesor y consultivo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en materia de programación estatal de la política de vivienda.

   Este Consejo podrá estar integrado por representantes de los distintos Departamentos Ministeriales con competencias relacionadas con la vivienda, de asociaciones empresariales, de asociaciones y colegios profesionales, de entidades financieras, de asociaciones del tercer sector, de la economía social y de asociaciones representativas de intereses afectados por la ley. También podrán formar parte del Consejo distintos profesionales expertos en materia de vivienda, así como del ámbito universitario y de la investigación.
2. Reglamentariamente, se establecerá la creación del Consejo Asesor de Vivienda, definiendo su composición, atribuciones y funcionamiento.

TÍTULO III
PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA

Artículo 27. Concepto, finalidad y financiación.

1. Los parques públicos de vivienda tienen por finalidad contribuir al buen funcionamiento del mercado de la vivienda y servir de instrumento a las distintas Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada de los sectores de la población que tienen más dificultades de acceso en el mercado, con especial atención a personas jóvenes y colectivos sujetos a mayor vulnerabilidad.

   A través de los planes estatales de vivienda y otras medidas complementarias adoptadas en el ámbito de las diferentes políticas públicas sectoriales, se incentivará la conservación, mejora y ampliación de los parques públicos de vivienda, estableciéndose para ello objetivos específicos en relación con el número de hogares de cada ámbito territorial, y otras variables territoriales, sociales y económicas.

---

33 La STC 79/2024 anuló el 3º y sus letras a) a e), que decían:
« *Los parques públicos de vivienda, regulados específicamente por la legislación autonómica en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, podrán estar integrados al menos por:*
a) Las viviendas dotacionales públicas.
b) Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como las que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.
c) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.
d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.
e) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas».

34 El apartado 3. fue anulado por STC 79/2024. La redacción original decía:
«[27].3. Los ingresos procedentes de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, así como los ingresos procedentes de la gestión y, en su caso, enajenación de bienes patrimoniales que formen parte del parque público de vivienda deberán destinarse a la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa que los regule».

ISBN: 978-84-7777-743-4

Los parques públicos de vivienda, regulados específicamente por la legislación autonómica en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, podrán estar integrados al menos por[35]:

a) Las viviendas dotacionales públicas.

b) Las viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, así como las que lo hayan sido en ejercicio del derecho de superficie, usufructo o cesión de uso y para alquiler con opción a compra, durante el tiempo en el que no se active la correspondiente opción.

c) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, de conformidad con lo que disponga la legislación aplicable y las adquiridas a través de esos mismos derechos, en casos de ejecución hipotecaria o dación en pago de vivienda habitual de colectivos en situación de vulnerabilidad o en exclusión social, tal y como prevé la legislación autonómica.

d) Las viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en actuaciones de regeneración o de renovación urbanas, incluyendo las integradas en complejos inmobiliarios, tanto de forma gratuita en virtud del cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticos correspondientes, como onerosa.

e) Cualquier otra vivienda social adquirida por las Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda, o cedida a las mismas.

2. Con objeto de asegurar la financiación de la creación, ampliación, rehabilitación o mejora de los parques públicos de vivienda, podrán utilizarse las cantidades económicas correspondientes a las fianzas de los contratos de arrendamiento depositadas en los registros autonómicos correspondientes en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, salvo la reserva obligatoria de garantía de devolución, y por parte de las Administraciones que tengan atribuida tal competencia de gestión de depósitos de fianza.

3. (Anulado)

Artículo 28. Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda.

1. Para la gestión de los parques públicos de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes, de conformidad con lo dispuesto en su legislación y normativa de aplicación, y sin perjuicio de los criterios específicos que esta establezca, podrán:

   a) Crear, ampliar y gestionar, directa o indirectamente y sobre los suelos de su titularidad, incluidos los obtenidos para dotaciones públicas, parques públicos de vivienda, llevando a cabo, cuando proceda, la urbanización de los terrenos de conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

   b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos.

   c) Asignar recursos públicos a entidades sin ánimo de lucro con la finalidad de hacer más eficiente y próxima la gestión de las viviendas de los parques públicos, siempre que dicha gestión quede reservada a tales entidades o a la Administración territorial o ente instrumental correspondiente y que la asignación se realice acorde con los objetivos de cobertura del derecho a la vivienda y de conformidad con la normativa reguladora.

   d) Enajenar los bienes patrimoniales integrantes de los parques públicos de vivienda, mediante los procedimientos admitidos por la legislación aplicable, únicamente a otras Administraciones Públicas, sus entes instrumentales o a personas jurídicas sin ánimo de lucro, dedicadas a la gestión de vivienda con fines sociales, y mediante la obligación por parte del nuevo o nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

2. En el desarrollo de las actuaciones previstas en el apartado anterior deberá prestarse especial atención a las particularidades de cada entorno territorial, con objeto de llevar a cabo el tipo de gestión y actuaciones más acordes a las características sociales, económicas y territoriales de la demanda.

Artículo 29. Destino de los parques públicos de vivienda.[36]

1. Las viviendas integrantes de los parques públicos de vivienda tienen como destino, de conformidad con lo dispuesto en la legislación específica y demás normativa de aplicación, la garantía del derecho de acceso a la vivienda de las personas y hogares con mayores dificultades para acceder a una vivienda en el mercado, en razón de sus circunstancias sociales y económicas, atendiendo a factores específicos de vulnerabilidad como la presencia de menores de edad en el hogar o unidad de convivencia, así como a las características y particularidades del ámbito territorial.

2. La ocupación y el disfrute de las viviendas que formen parte de parques públicos pueden producirse, de acuerdo con la correspondiente legislación y normativa de aplicación, en régimen de alquiler, cesión de uso, o cualesquiera otras formas legales de tenencia temporal en las condiciones de renta y con los requisitos que establezcan las respectivas Administraciones públicas en función de la demanda existente, las condiciones socioeconómicas de las personas, familias y unidades de convivencia destinatarias y las características del mercado de vivienda, incorporando criterios de inclusión, cohesión social y asequibilidad.

3. Corresponde a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda el desarrollo de sistemas de evaluación del cumplimiento de dichos requisitos de los par-

35 LvV 16

36 LV DA2.1.2º

ISBN: 978-84-7777-743-4

ques públicos de vivienda de acuerdo con lo previsto en la legislación y normativa de aplicación, con el fin de garantizar el uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda.

TÍTULO IV
MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y TRANSPARENCIA EN LAS OPERACIONES DE COMPRA Y ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

CAPÍTULO I
Régimen general de derechos e información básica

Artículo 30. Principios básicos de los derechos, facultades y responsabilidades.

1. Son derechos de las personas demandantes, adquirentes o arrendatarias de vivienda, o en cualquier otro régimen jurídico de tenencia y disfrute:
   a) Los reconocidos en el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, y en la legislación autonómica aplicable.
   b) El de recibir información, incluida la suministrada por medios publicitarios, en formato accesible para personas con discapacidad o dificultades de comprensión, que sea completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, sobre las características de las viviendas, sus servicios e instalaciones y las condiciones jurídicas y económicas de su adquisición, arrendamiento, cesión o uso.
2. Todos los agentes que, operando en el sector de la edificación y rehabilitación de viviendas y la prestación de servicios inmobiliarios, estén facultados para la transmisión, el arrendamiento y la cesión de las viviendas en nombre propio o por cuenta ajena, tales como promotores, personas propietarias y otras titulares de derechos reales, agentes inmobiliarios y administradores de fincas, deben cumplir en su actividad el deber de información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible conforme lo previsto en esta ley, así como en la legislación de defensa de consumidores y usuarios cuando se trate de relaciones entre consumidores o usuarios y empresarios, quedando sujeta la publicidad que realicen a la legislación general que la regula, con prohibición, en particular, de cualesquiera actos publicitarios con información insuficiente, deficiente o engañosa.
3. A los efectos de los apartados anteriores, se entiende por información o publicidad toda forma de comunicación dirigida a demandantes de vivienda, usuarios o al público en general con el fin de promover de forma directa o indirecta la transmisión, el arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de viviendas. Se entiende incompleta, insuficiente o deficiente la información que omita datos esenciales o los contenga en términos capaces de inducir a error a los destinatarios o producir repercusiones económicas o jurídicas que no resulten admisibles, por perturbar el pacífico disfrute de la vivienda en las habituales condiciones de uso.

Artículo 31. Información mínima en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

1. Sin perjuicio de los principios y requerimientos contenidos en la normativa autonómica de aplicación y con carácter mínimo, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta podrá requerir, antes de la formalización de la operación y de la entrega de cualquier cantidad a cuenta, la siguiente información, en formato accesible y en soporte duradero, acerca de las condiciones de la operación y de las características de la referida vivienda y del edificio en el que se encuentra:
   a) Identificación del vendedor o arrendador y, en su caso, de la persona física o jurídica que intervenga, en el marco de una actividad profesional o empresarial, para la intermediación en la operación.
   b) Condiciones económicas de la operación: precio total y conceptos en éste incluidos, así como las condiciones de financiación o pago que, en su caso, pudieran establecerse.
   c) Características esenciales de la vivienda y del edificio, entre ellas:
      1.º Certificado o cédula de habitabilidad.
      2.º Acreditación de la superficie útil y construida de la vivienda, diferenciando en caso de división horizontal la superficie privativa de las comunes, y sin que pueda en ningún caso computarse a estos efectos las superficies de la vivienda con altura inferior a la exigida en la normativa reguladora.
      3.º Antigüedad del edificio y, en su caso, de las principales reformas o actuaciones realizadas sobre el mismo.
      4.º Servicios e instalaciones de que dispone la vivienda, tanto individuales como comunes.
      5.º Certificado de eficiencia energética de la vivienda.
      6.º Condiciones de accesibilidad de la vivienda y del edificio.
      7.º Estado de ocupación o disponibilidad de la vivienda.
   d) Información jurídica del inmueble: la identificación registral de la finca, con la referencia de las cargas, gravámenes y afecciones de cualquier naturaleza, y la cuota de participación fijada en el título de propiedad.
   e) En el caso de tratarse de vivienda protegida, indicación expresa de tal circunstancia y de la sujeción al régimen legal de protección que le sea aplicable.
   f) En caso de edificios que cuenten oficialmente con protección arquitectónica por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, se aportará información sobre el grado de protección y las condiciones y limitaciones para las intervenciones de reforma o rehabilitación.

ISBN: 978-84-7777-743-4

g) Cualquier otra información que pueda ser relevante para la persona interesada en la compra o arrendamiento de la vivienda, incluyendo los aspectos de carácter territorial, urbanístico, físico-técnico, de protección patrimonial, o administrativo relacionados con la misma.

2. En los mismos términos de lo establecido en el apartado anterior, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda podrá requerir información acerca de la detección de amianto u otras sustancias peligrosas o nocivas para la salud.

3. Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.

CAPÍTULO II
Información y transparencia en materia de vivienda y suelo

Artículo 32. Organización de la cooperación.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá elaborar y mantener actualizado un inventario del parque público de vivienda de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, en el que se incluirá, al menos, la siguiente información:
   a) Identificación de las viviendas que lo componen.
   b) Características fundamentales de las viviendas.
   c) Situación de uso de las mismas.
   d) Características de las personas u hogares usuarios.
2. Anualmente se elaborará y publicará en la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, una memoria sobre las características del parque público de vivienda y su utilización, debidamente actualizada, que permita la conformación de un mapa de la vivienda social para facilitar su acceso por parte de la ciudadanía. Asimismo, se recogerá la información sobre las actuaciones previstas para reforzar el parque de vivienda social en los próximos cuatro años.

Artículo 33. Inversión en programas de política de vivienda.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia, deberá detallar el presupuesto invertido anualmente en los diferentes programas de política de vivienda, a través de los instrumentos de colaboración con las administraciones competentes, diferenciando, al menos, en los siguientes destinos de gasto:
   a) Ayudas al alquiler de vivienda dirigidas a las personas arrendatarias.
   b) Promoción de vivienda en alquiler social o asequible.
   c) Promoción de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.
   d) Programas de intermediación en el alquiler.
   e) Ayudas a la rehabilitación edificatoria, diferenciando específicamente las que mejoren la eficiencia energética y promuevan la utilización de las energías renovables y la accesibilidad.
   f) Programas de regeneración o renovación urbana, especificando la inversión en actuaciones en asentamientos y barrios de alta vulnerabilidad incluyendo programas de realojo.
2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, indicando específicamente las cuantías que, en estos programas, hayan contribuido a favorecer el acceso a la primera vivienda por parte de jóvenes.

Artículo 34. Caracterización del parque de vivienda. Vivienda deshabitada o vacía.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, y sobre la base de sus sistemas de información y gestión, ofrecerán información sobre el uso y destino del parque de viviendas de su ámbito territorial, con indicación, en términos agregados, del número de viviendas o de inmuebles de uso residencial que estén habitados por hogares y constituyan su residencia principal, así como aquellos que se hayan identificado como deshabitados o vacíos dentro de su ámbito territorial, incluyendo también de forma agregada, el número de inmuebles a los que, en su caso, se haya aplicado el recargo fiscal establecido en el artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.
2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las medidas y acciones orientadas a la optimización del uso del parque de vivienda del ámbito territorial.

Artículo 35. Caracterización de la demanda de vivienda.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá detallar el número de personas y hogares inscritos en los registros de demandantes de vivienda habilitados para el acceso a los dife-

ISBN: 978-84-7777-743-4

rentes programas de acceso a la vivienda, diferenciando aquellas personas u hogares que actualmente residen en su ámbito territorial, de aquellos solicitantes que residen en otros ámbitos territoriales. Asimismo, se establecerán las principales características socioeconómicas de las personas y hogares demandantes de vivienda a partir de la información obrante en los referidos registros.

2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando las actuaciones realizadas, en curso y previstas para dar respuesta a la demanda existente.

Artículo 36. Suelo público disponible para vivienda.

1. El Estado, en cumplimiento del principio de colaboración y cooperación, así como en garantía del de trasparencia en la forma que se instrumente de acuerdo con las administraciones competentes, deberá detallar el suelo disponible de su titularidad y de sus entes adscritos o dependientes, que se encuentre dotado de potencialidad edificatoria residencial en virtud de los instrumentos de ordenación urbanística, incluyendo, al menos, la siguiente información:
   a) Número de viviendas, superficie construida y tipología edificatoria.
   b) Situación del suelo en términos de urbanización.
   c) Situación en términos de clasificación y categorización urbanística, diferenciando entre suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable delimitado o sectorizado con ordenación pormenorizada y suelo urbanizable delimitado o sectorizado sin ordenación pormenorizada, o categorías equivalentes.
2. Con periodicidad anual, deberán publicarse los datos indicados en el apartado anterior a través de la sede electrónica prevista en el artículo 38 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, especificando el suelo integrante del patrimonio público de suelo, obtenido en cumplimiento el deber legal de cesión establecido en la letra b) del artículo 18.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda y refuerzo de la coordinación en la información sobre contratos de arrendamiento.

1. Para el desarrollo de lo previsto en esta ley, se conformará una base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda, a partir de la información contenida en los actuales registros autonómicos de fianzas de las comunidades autónomas, en el Registro de la Propiedad y otras fuentes de información de ámbito estatal, autonómico o local, con el objeto de incrementar la información disponible para el desarrollo del Sistema de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
2. Se promoverán los mecanismos de colaboración con las comunidades autónomas y otros organismos e instituciones, para disponer de la información veraz sobre los contratos de arrendamiento de vivienda vigentes, a través de los datos recogidos en los distintos registros autonómicos y estatales, con el objeto de realizar un adecuado seguimiento del conjunto de medidas incluidas en esta ley y determinar el progreso en el cumplimiento de los objetivos de incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.
3. A la entrada en vigor de la ley se iniciará un proceso específico de colaboración entre el Departamento Ministerial competente en materia de vivienda y las comunidades autónomas que hayan desarrollado sistemas de referencia del precio del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales para asegurar la colaboración entre sistemas, la atención a las especificidades territoriales que deban tenerse en cuenta, así como el establecimiento de plazos para agilizar su aplicación efectiva.

Disposición adicional segunda. Prioridad de la política de vivienda en la gestión patrimonial del Estado.

1. La gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones competentes.

   Para ello, la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales orientará las actuaciones inmobiliarias públicas al cumplimiento de los objetivos generales de esta política, y específicamente, respecto a aquellas zonas declaradas con arreglo a esta ley de mercado residencial tensionado:
   a) Adoptará los acuerdos necesarios que establezcan condiciones específicas en cuanto al destino, tipología, destinatarios u otras especificidades en los diferentes negocios patrimoniales de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos.
   b) Analizará el patrimonio de la Administración General del Estado, y de los Organismos Públicos adscritos a ella, con el objeto de identificar posibles oportunidades de suelo u otros inmuebles susceptibles de reutilización para uso residencial.
   c) Promover los acuerdos necesarios entre los distintos Departamentos Ministeriales, y específicamente entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, competente en materia de política de vivienda, y los Organismos Públicos competentes en la gestión patrimonial de los bienes inmuebles de los Ministerios de Defensa e Interior, al objeto de que puedan encontrarse fórmulas de colaboración que permitan impulsar actuaciones de fomento de la oferta de vivienda asequible.
2. Previamente a la incoación de cualquier expediente de enajenación de inmuebles titularidad del Estado o de sus Organismos Públicos, cuyo suelo esté calificado por el planeamiento como residencial, o como dotacional cuan-

ISBN: 978-84-7777-743-4

do la normativa admita el uso residencial para alquiler, la Dirección General del Patrimonio del Estado u organismo titular del inmueble solicitará un informe a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, a fin de que califique el mercado residencial afectado, indique si la finca está sujeta a algunos de los criterios de gestión adoptados por la Comisión de Coordinación financiera de Actuaciones Inmobiliarias y Patrimoniales conforme a lo dispuesto en el apartado anterior o, en su caso, proponga, en la forma prevista en el artículo 92.3 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que la enajenación se efectúe mediante concurso.

Este informe no será necesario cuando la enajenación tenga por objeto viviendas y vaya a realizarse por adjudicación directa a sus ocupantes en los casos permitidos por la ley, o cuando se trate de la enajenación de cuotas proindivisas en solares de uso residencial o viviendas ya construidas.

Disposición adicional tercera. Revisión de los criterios para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado.

Las circunstancias establecidas en el artículo 18.3 para la identificación de zonas de mercado residencial tensionado serán objeto de revisión a los tres años desde la entrada en vigor de la ley, para adecuarlos a la realidad y evolución del mercado residencial, sobre la base de la cooperación con las Administraciones competentes en materia de vivienda.

Disposición adicional cuarta. Aplicación de los recursos de los planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación.

En el desarrollo de los trámites de intermediación y conciliación previos a la presentación de la demanda, así como en la atención a las personas y hogares sujetos a vulnerabilidad en los procedimientos recogidos en los artículos 439, 655 bis y 685 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, podrán aplicarse por parte de las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla los recursos de los planes estatales en materia de vivienda para cubrir los costes del proceso así como las compensaciones que puedan acordarse a solicitud de los propietarios de los inmuebles afectados, o por decisión de la administración competente en materia de vivienda, en los términos establecidos en la legislación y normativa autonómica de aplicación, con la finalidad de garantizar una vivienda digna y adecuada.

Disposición adicional quinta. Grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley se constituirá un grupo de trabajo para avanzar en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda a que se refiere el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso vivienda.

Disposición adicional sexta. Los administradores de fincas.

1. A los efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son administradores de fincas las personas físicas que se dedican de forma habitual y retribuida a prestar servicios de administración y asesoramiento a los titulares de bienes inmuebles y a las comunidades de propietarios de viviendas.
2. Los administradores de fincas, para ejercer su actividad, deben tener la capacitación profesional requerida y deben cumplir las condiciones legales y reglamentarias que les sean exigibles.
3. Los administradores de fincas, en el desarrollo de su actividad profesional, deben actuar con eficacia, diligencia, responsabilidad e independencia profesionales, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos en el sector, con especial consideración hacia la protección de los derechos de los consumidores establecidos por las comunidades autónomas y en esta ley.
4. Para garantizar los derechos de los consumidores, los administradores de fincas deben suscribir un seguro de responsabilidad civil, pudiendo hacerlo directa o colectivamente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Viviendas calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la ley.

[Disposición anulada por la STC 79/2024].[37]

Disposición transitoria segunda. Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales.

1. En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.

[37] El textro anulado decia: «*Las viviendas que, a la entrada en vigor de esta ley, estuvieran calificadas definitivamente con algún régimen de protección pública, se regirán por lo dispuesto en dicho régimen, de conformidad con lo establecido en la legislación y normativa de aplicación.*
Las viviendas que formen parte de un parque público de vivienda se regirán por lo dispuesto en esta ley y en las disposiciones que lo regulen en la legislación en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio».

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. Con objeto de asegurar el cumplimiento de los objetivos de incremento del parque de viviendas destinadas a políticas sociales a los que se refiere el apartado anterior y evaluar la adecuada financiación de las actuaciones señaladas en la letra c) del artículo 27.2[38], las Administraciones territoriales competentes, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora, deberán determinar con carácter anual las cantidades invertidas y el grado de avance en la consecución de los referidos objetivos.

Disposición transitoria tercera. Procedimientos suspendidos[39] en virtud de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

…

Disposición transitoria cuarta. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

…

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas a la entrada en vigor de esta ley cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Medidas de contención de precios en la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, queda modificada como sigue…

Disposición final segunda. Incentivos fiscales aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

…

Disposición final tercera. Modulación del recargo a los inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

…

Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

[Modifica el art. 20.1.b TRLSR]

…

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

[Disposición anulada por STC 26/2025]

Disposición final sexta. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

…

Disposición final séptima. Títulos competenciales.

1. Esta ley se dicta al amparo del artículo 149.1.1.ª y 13.ª de la Constitución que atribuye al Estado las competencias para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales y las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, respectivamente.
2. De lo expuesto en el apartado anterior se exceptúan los siguientes artículos:
   a) Los artículos 10, 11, 32, 33, 34, 35, 36 y disposición final primera que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española atribuye al Estado en materia de legislación civil.
   b) El artículo 5 y la disposición final quinta que se amparan en la competencia que el artículo 149.1.6.ª de la Constitución española atribuye al Estado en materia de legislación procesal.
   c) Las disposiciones finales segunda y tercera que se incardinan en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general.
3. El contenido de los artículos 22, 23, 24, 26 y la disposición adicional segunda será únicamente de aplicación a la Administración General del Estado.
4. Lo dispuesto en esta ley se aplicará sin perjuicio de:
   a) Las previsiones de los regímenes civiles, forales o especiales en el ámbito reservado a las mismas por el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, allí donde existan, así como de los regímenes tributarios forales de concierto y convenio económico en vigor, respectivamente, en los Territorios Históricos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra.
   b) El ejercicio de la competencia exclusiva que hayan asumido las comunidades autónomas en virtud del artículo 148.1.3.ª de la Constitución en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

---

38 El rt, 27.2 carece de letra c). Tal vez se refiera a la letra c) del art. 27.1 que ha sido anulada.

39 Se refiere a desahucios y lanzamientos.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Disposición final octava. Desarrollo reglamentario.

Se autoriza al Gobierno para proceder, en el marco de sus atribuciones, al desarrollo de esta ley.

Disposición final novena. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», excepto la disposición final segunda, que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ley de Ordenación del Territorio

Siglas: LvOT.

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

Publicación: BOPV 03/07/1990.

Entrada en vigor: Al día siguiente de su publicación (DF5).

Anulaciones:

1) STC 149/1998 (BOE 30/07/1998): anula el art. 21.1.° y la DA2. El art. 25 es conforme con la Constitución interpretado en el sentido señalado en el FJ5.

Afectada por:

1) STC 77/1984 [BOE 30/07/1984]: La competencia de obras en infraestructuras de marcado carácter territorial y de contenido urbanístico le compete a la CAPV.
2) STC 56/1986 FJ6 [BOE 13/06/1986]: La competencia de obras públicas de interés general promovidas por Órganos del Estado o Entidades de derecho público que administren bienes estatales la competencia es supra-autonómica sin perjuicio de las autorizaciones municipales, TRLS76 180.
3) Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental (LEA): establece trámites adicionales.
4) Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
5) Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (LCCTE, BOE 21/05/2021)), que entró en vigor el 22/05/2021 (DF15 y afecta a los planes ya aprobados en algunos aspectos, DT3): Actualiza los objetivos sobre adaptación (análisis de riesgos, art. 21.1).
6) Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi (LvMA, BOPV 31/12/2021), que entró en vigor el 11/01/2022 (DF9), e introduce un nuevo párrafo en el artículo 3.1 y nuevos artículos 3bis, 3ter, 3quater, 3quinquies, 3sexies y 3septies.

Instrumentos aprobados y en tramitación: *https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/-/informacion/instrumentos-de-ordenacion-territorial/*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

II

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

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

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

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

ISBN: 978-84-7777-743-4

III

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

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

IV

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

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

V

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

a) Las Directrices de Ordenación Territorial.

b) Los Planes Territoriales Parciales.

c) Los Planes Territoriales Sectoriales.

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

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

Bajo la denominación de Planes Territoriales Sectoriales se regulan los distintos instrumentos de ordenación sectorial con incidencia territorial elaborados por los Departamentos del Gobierno Vasco y por los Órganos Forales de los Territorios Históricos, en la configuración de los cuales, así como en la de los planes y proyectos que corresponda promover en el territorio de la Comunidad Autónoma a la Administración del Estado y a las entidades y organismos de ella dependientes, deberá prevalecer el carácter integrador y prevalente de la ordenación territorial y el respeto a las Directrices de Ordenación Territorial.

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

VI

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

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

VII

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

VIII

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

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 [objeto de la Ley].

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

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 2 [instrumentos de ordenación territorial].

1. La ordenación territorial del País Vasco se realizará a través de los siguientes instrumentos:
   a) Las Directrices de Ordenación Territorial[1].
   b) Planes Territoriales Parciales.
   c) Planes Territoriales Sectoriales.
2. Los instrumentos de ordenación territorial a que se refiere el apartado anterior serán desarrollados, cuando sea preciso, a través de las figuras de planeamiento general y especial previstas en la legislación sobre régimen del suelo, que habrán de ajustarse a las determinaciones contenidas en aquéllos, en los términos que establece la presente Ley.

Artículo 3 [suspensión de vigencia de planes].

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

   [2]Asimismo, se podrá acordar la suspensión del planeamiento señalado en el párrafo anterior a fin de proceder a la declaración de proyectos de interés público superior, de conformidad con el procedimiento y requisitos establecidos en los artículos siguientes, con la finalidad de introducir en dicha planificación las infraestructuras, dotaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social medioambiental para la Comunidad Autónoma del País Vasco, en garantía de su ejecución.
2. Las Diputaciones Forales podrán solicitar del Gobierno Vasco la adopción del acuerdo al que hace referencia el número anterior, con idénticos fines respecto de los instrumentos de ordenación del territorio de su competencia.
3. El acuerdo del Gobierno Vasco precisará el ámbito territorial concreto, las normas y las determinaciones a los que afecta la suspensión y se ajustará en cuanto a la forma, plazos y efectos a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1976 o sus concordantes[3] en normas legales que recojan las disposiciones vigentes sobre suelo y ordenación urbana.
4. En el plazo de seis meses contados a partir de la publicación del acuerdo de suspensión al que se refieren los apartados anteriores, el Gobierno Vasco dictará las Normas Subsidiarias correspondientes, que serán de aplicación en el territorio afectado en tanto no se apruebe el plan o instrumento de ordenación para cuya elaboración se dictó aquel acuerdo.
5. Si en el plazo de seis meses señalado en el apartado anterior, el Gobierno no aprobara el avance de las Normas Subsidiarias correspondientes, quedará automáticamente restablecida la vigencia del plan objeto de suspensión.

Artículo 3 bis. Declaración de proyectos de interés público superior[4].

1. Corresponde al Gobierno Vasco, a propuesta del departamento competente en materia de medio ambiente del Gobierno Vasco, la aprobación de los proyectos de interés público superior. La declaración de interés público superior se justificará en el procedimiento de aprobación de los proyectos por el interés general concurrente en la consecución de los fines de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
2. Los proyectos de interés público superior deberán ser promovidos por la iniciativa pública, comprendiendo en ella las entidades, sean de naturaleza pública o privada, integradas en el sector público.
3. La declaración de interés público superior, dado el excepcional interés general que conlleva, habilita para la integración del proyecto en el planeamiento y para su desarrollo y ejecución, y, en consecuencia:
   a) Comprenderá todas las obras correspondientes a la ejecución del proyecto objeto de la declaración.
   b) Implicará la modificación directa de los planes de ordenación del territorio cuando sus determinaciones supongan una alteración de dichos planes, integrando en su contenido la infraestructura objeto de la declaración.
   c) Sin perjuicio de sus efectos directos, como contenido de la ordenación territorial, sus determinaciones vincularán directamente al planeamiento del municipio o municipios afectados, al que deberán incorporar las infraestructuras así declaradas.
4. Los proyectos de interés público superior podrán desarrollarse en cualquier clase de suelo, con excepción del suelo no urbanizable de especial protección[5].

Artículo 3 ter. Otros efectos[6].

1. La aprobación de los proyectos de interés público superior comportará la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de urgente ocupación de los bienes y derechos que resulten necesarios para la ejecución del proyecto, incluidos los enlaces y conexiones con las redes de infraestructura previstas en los planes de ordenación urbanística o en la planificación sectorial, en su caso, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o modificación de servidumbres.
2. La aprobación de los proyectos de interés público superior determinará la sujeción de sus promotoras o promotores y de las personas propietarias de los terrenos al régimen de derechos y deberes urbanísticos regulado en la legislación urbanística, siempre que definan sus determi-

1 Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
2 Párrafo introducido por LvMA DF5.
3 LvSU 85
4 Artículo introducido por LvMA DF5.
5 LvSU13.2.a.
6 Artículo introducido por LvMA DF5.

ISBN: 978-84-7777-743-4

naciones con la precisión equivalente, al menos, al planeamiento urbanístico preciso en cada caso.

3. Las licencias y otras autorizaciones que fueran exigibles a las obras y actividades derivadas de la ejecución de los proyectos de interés público superior se tramitarán por los procedimientos de urgencia que prevea la legislación aplicable, o, en su defecto, con aplicación de criterios de prioridad y urgencia y, en concreto, la realización de los trámites ambientales exigibles.
4. La ejecución de los proyectos de interés público superior se comprenderá en la excepción de los actos de control preventivo municipal establecida en la disposición adicional quinta de la presente ley.
5. Las obras y actividades derivadas de la ejecución de los proyectos de interés público superior estarán sometidas a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental regulados en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi[7].

Artículo 3 quater. Determinaciones y documentación[8].

1. Los proyectos de interés público superior contendrán los documentos que reflejen adecuadamente las siguientes determinaciones:
   a) Identificación y justificación de la necesidad de su objeto y de su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.
   b) Identificación de la Administración o entidad pública promotora del proyecto.
   c) Justificación de su interés público superior, utilidad pública e interés social
   d) Localización de las obras, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, en todos sus aspectos; comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas como jurídicas.
   e) Descripción y características técnicas del proyecto y del impacto medioambiental y socioeconómico de su ejecución.
   f) Estudio paisajístico de los terrenos objeto del proyecto y de su entorno. Afección y propuestas de mitigación o corrección.
   g) Estudio de la adecuación del proyecto a los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico en vigor que le afecten e identificación de las determinaciones de estos que hayan de modificarse.
   h) Plazos de inicio y de ejecución de las obras y supuestos de caducidad.
   i) Estudio económico financiero justificativo de su viabilidad.
   j) Previsiones que resulten de los estudios de carácter técnico que sean exigibles.
2. Reglamentariamente podrán determinarse requerimientos específicos para los proyectos de interés público superior en función de su naturaleza y características.
3. Los proyectos de interés público superior se estructurarán en los siguientes documentos:
   a) Memoria descriptiva y justificativa.
   b) Planos a escala adecuada. El plano de la localización de las obras vendrá georreferenciado.
   c) Proyectos técnicos necesarios para la total definición de las obras.

Artículo 3 quinquies. Elaboración y aprobación[9].

1. Los proyectos de interés público superior serán tramitados por el departamento competente en materia de medio ambiente del Gobierno Vasco.
2. La elaboración y aprobación de los proyectos de interés público superior seguirá los siguientes pasos:
   a) Presentación de la solicitud de declaración por la entidad del sector público promotora para su tramitación y aprobación ante el departamento competente en materia de medio ambiente del Gobierno Vasco, acompañada de la documentación especificada en el artículo anterior y de la que, en su caso, se establezca reglamentariamente.
   b) Aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad del departamento competente en materia de medio ambiente.
   c) Sometimiento a información pública e informe de los municipios afectados por plazo de dos meses. Previamente a abrir el período de información pública, debe estar publicado el expediente y la documentación anexa del proyecto de interés público superior en el portal de transparencia del Gobierno Vasco.
   d) Valoración de las alegaciones e informes recibidos por el departamento competente en materia de medio ambiente, introduciendo, en su caso, las rectificaciones estimadas procedentes.
   e) Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, que será vinculante en relación con su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio, estudio paisajístico de los terrenos y de su entorno y adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor que resulten afectados, e identificación de las determinaciones de estos que hayan de modificarse.
   f) Declaración del interés público superior del proyecto y aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno Vasco.
   g) Publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.
3. El acuerdo de aprobación, entre otros extremos, expresará:
   a) El objeto del proyecto de interés público superior, el alcance de la declaración de interés público superior, las condiciones para su desarrollo y las obligaciones que deberá asumir la entidad pública promotora.
   b) La entidad del sector público encargada de la ejecución del proyecto.
   c) Acuerdo de redacción de la modificación del planeamiento territorial precisado de adaptación como

7 LvMA 60 y ss.
8 Artículo introducido por LvMA DF5.
9 Artículo introducido por LvMA DF5.

ISBN: 978-84-7777-743-4

consecuencia de la aprobación del proyecto de interés público superior.

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

Artículo 3 sexies. Concesión, revisión, modificación y caducidad[10].

1. El departamento competente en materia de medio ambiente del Gobierno Vasco deberá realizar el seguimiento del desarrollo de las obras de ejecución del proyecto de interés público superior y evacuar, a su finalización, informe sobre la adecuación de lo ejecutado a lo establecido en dicho proyecto. Dicho informe será publicado en el portal de transparencia del Gobierno Vasco.
2. Los proyectos de interés público superior podrán ejecutarse a través de concesión, de conformidad con la legislación de contratación del sector público.
3. La revisión y modificación de los proyectos de interés público superior se ajustarán al procedimiento establecido para su aprobación; no obstante, para las modificaciones, el periodo de información pública y audiencia a las administraciones públicas será de un mes.

Artículo 3 septies. Caducidad[11].

1. Darán lugar a la caducidad de la declaración de los proyectos de interés público superior los siguientes supuestos:
   a) El transcurso de dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución o cuando iniciada esta se interrumpiera, sin la concurrencia justificada de causa mayor, durante más de dos años.
   b) La imposibilidad sobrevenida e imprevisible de cumplir las previsiones contenidas en el proyecto.
   c) La modificación sustancial de las condiciones que motivaron la ejecución del proyecto.

   La caducidad se declarará por decreto del Consejo del Gobierno Vasco, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiera podido incurrirse según las normas que sean de aplicación.
2. Una vez producida la caducidad del proyecto:
   a) Los terrenos afectados recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanística que tuvieran con anterioridad a la aprobación del proyecto.
   b) La entidad del sector público responsable de su ejecución deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución.
   c) Las personas titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

[10] Artículo introducido por LvMA DF5.
[11] Artículo introducido por LvMA DF5.

TÍTULO II
DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DEL PAÍS VASCO

CAPÍTULO I
De las Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 4 [objeto de las DOT].

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

Artículo 5 [función de las DOT].

Son funciones de las Directrices de Ordenación Territorial:

a) Formular con carácter global e interrelacionado y de acuerdo con la política y/o planes económicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el conjunto de criterios y normas que orienten y regulen los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales de los agentes públicos y privados que operen en dicho territorio a fin de garantizar el necesario equilibrio territorial de interés general para Euskadi y la creación de las condiciones adecuadas para atraer la actividad económica a los espacios territoriales idóneos.

b) Construir un marco de referencia en cuanto a la ordenación y al uso de los espacios y del territorio para la formulación y ejecución de las políticas sectoriales de las distintas Administraciones Públicas que hayan de actuar sobre el territorio de la Comunidad Autónoma así como para la actividad urbanística de las Diputaciones Forales y Ayuntamientos, a fin de garantizar una adecuada coordinación y compatibilización de todas ellas.

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

Artículo 6 [determinaciones mínimas de las DOT].

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

1. Un análisis detallado del territorio del País Vasco, que incluirá una definición precisa de los problemas existentes y una valoración de las diferentes **posibilidades** de tratamiento de los mismos.
2. El señalamiento de los criterios generales a los que habrá de acomodarse la acción de las diferentes Administraciones Públicas a fin de hacer frente a los problemas detectados.

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. La delimitación y definición precisa de las áreas o zonas que deban ser objeto de especial protección con el fin de preservar sus valores ecológicos, culturales o económicos y asegurar, en su caso, la explotación racional de los recursos naturales existentes en las mismas, de acuerdo con la legislación específica en cada caso aplicable.
4. La definición de los suelos que por su idoneidad actual o potencial para la explotación agraria hayan de ser objeto de protección o ampliación, de manera que se garantice la adecuada proporción entre éstos y los del futuro desarrollo urbano.
5. La definición de las áreas o zonas que deban ser objeto de una ordenación pormenorizada a través de Planes Territoriales Parciales en razón de su situación y estado actuales y de sus características peculiares, así como de los criterios específicos a los que habrá de ajustarse dicha ordenación.
6. La definición de las áreas más idóneas para servir de asentamiento a las grandes infraestructuras y equipamientos de los que depende la vertebración del territorio, así como a las relacionadas con la solución de los diferentes problemas ambientales.
7. Cuantificación de la necesidad de viviendas, especialmente de las de protección oficial, en las diferentes áreas o zonas del territorio y establecimiento de los criterios de localización de las mismas y de los parámetros a tener en cuenta por los instrumentos de ordenación urbanística, a efectos de asegurar la disponibilidad del suelo necesario para dicho fin.
8. Evaluación de los déficit de equipamiento en las diferentes áreas del territorio.
9. Estimación global de las necesidades de rehabilitación del patrimonio inmobiliario e histórico artístico de igual naturaleza en las distintas áreas o zonas del territorio.
10. El establecimiento de los sistemas de información recíproca entre las distintas Administraciones y organismos públicos capaces de facilitar a unas y otros los datos necesarios para la correcta elaboración de sus planes y programas sectoriales y asegurar su coherencia con el marco territorial de referencia que las Directrices establecen.
11. El señalamiento de las causas y supuestos que habrán de determinar la adaptación o modificación de las propias Directrices a fin de garantizar la permanente adaptación de éstas a la evolución de las circunstancias y a la situación real del territorio que dicha evolución vaya perfilando.

Artículo 7 [documentación de las DOT].

1. Las Directrices de Ordenación Territorial estarán integradas por los documentos siguientes[12]:
   1. Memoria.
   2. Documentación gráfica, que conste de planos de información y ordenación.
   3. Normas para la aplicación de sus determinaciones.
2. Las Directrices de Ordenación Territorial, podrán contener también otros documentos que se consideren necesarios y adecuados a sus fines y naturaleza.

Artículo 8 [naturaleza vinculante de las DOT].

1. Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán en todo caso carácter vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares.
2. La eficacia vinculante de las Directrices tendrá carácter directo cuando éstas se expresen en normas concretas de aplicación general cuyo objetivo sea disciplinar y encauzar el desarrollo de procesos que, por su propia naturaleza, afectan al conjunto del territorio vasco.
3. La eficacia vinculante de las Directrices será indirecta cuando éstas vayan específicamente dirigidas a las distintas Administraciones Públicas competentes en materia de planeamiento territorial y urbanístico y deban ser desarrolladas a través de las figuras e instrumentos que contemplan la legislación sobre régimen del suelo y la presente Ley.
4. La vinculación de las Directrices podrá expresarse a través de:
   a) La imposición de criterios de ordenación y uso del espacio.
   b) La exclusión de aquellos criterios que se consideren incompatibles con el análisis y valoraciones que las propias Directrices incorporan.
   c) La definición de alternativas entre varios criterios considerados admisibles.
   d) La simple recomendación de líneas de actuación. Cuando la Administración competente se apartase de ésta, vendrá obligada a justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos que en cada caso informan la recomendación de que se trata.

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

Artículo 9 [naturaleza vinculante de las DOT para el planeamiento urbanístico].

1. Los Planes Generales y Especiales y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento habrán de ajustarse a las Directrices en los términos establecidos en los artículos anteriores.
2. A estos efectos las Directrices establecerán los plazos dentro de los cuales deberán adaptarse a las mismas los Planes y Normas preexistentes a que hace referencia el apartado anterior.

   Las propuestas de adaptación de dichos Planes y Normas se tramitarán por el procedimiento previsto en el artículo 41 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1976[13] o sus concordan-

[12] LEA 20 (Estudio Ambiental Estratégico)

[13] El art. 41 TRLS76 se refiere al procedimiento de aprobación de «*Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanística o Proyecto de Urbanización*»

ISBN: 978-84-7777-743-4

tes[14] en normas legales que recojan las disposiciones vigentes sobre suelo y ordenación urbana. Estas deberán ser sometidas, antes de su aprobación definitiva por la autoridad competente al efecto, a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

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

3. En el supuesto de que los Planes y Normas no sean adaptados formalmente a las Directrices dentro del plazo establecido en éstas o sean aprobados definitivamente sin atenerse a los términos del informe emitido por la Comisión de Ordenación del Territorio cuando éste sea vinculante, el Gobierno Vasco, a propuesta del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, podrá hacer uso de la facultad que le concede el artículo 3 de la presente Ley.
4. En cualquier caso, las determinaciones de las Directrices que sean de aplicación directa en los términos previstos en el artículo 8.2 de la presente Ley o que impongan o excluyan criterios concretos de ordenación, localización, uso o diseño prevalecerán desde el mismo momento de su publicación sobre las determinaciones de los Planes y Normas municipales, se haya o no realizado la adaptación formal de éstos al contenido de aquéllas.

Artículo 10 [procedimiento de aprobación de las DOT][15] [16].

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

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

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

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

   El acuerdo en cuestión se notificará, además, a los Ayuntamientos a través de las Asociaciones de Municipios, a las Diputaciones Forales y al Delegado del Gobierno en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
2. La dirección y preparación del Avance de Directrices corresponde al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

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

   Con la misma finalidad, se solicitará de la Administración del Estado y de las Diputaciones Forales, la comunicación necesaria sobre sus propias previsiones en las materias de su competencia, que habrán de materializar en igual plazo que el expresado en el párrafo anterior.
3. En cualquier caso para la elaboración del Avance de Directrices[17], el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente recabará de los demás Departamentos del Gobierno Vasco, de los Órganos Forales de los Territorios Históricos y, en su caso, de los Ayuntamientos a través de las Asociaciones de Municipios, cuantos datos e informaciones sean necesarios para la más correcta redacción de dicho documento.

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

   No obstante los órganos y entidades públicas mencionados podrán igualmente hacer llegar al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente cuantas informaciones y sugerencias estimen convenientes a los mismos fines.
4. El Avance de Directrices será sometido a informe del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco y de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.
5. El Avance de las Directrices se remitirá con los informes evacuados a las Administraciones citadas en los apartados anteriores y a las entidades públicas y privadas que se estimen interesadas, para que en el plazo de 3 meses aporten cuantas observaciones, propuestas y alternativas estimen oportunas.
6. Analizadas las observaciones y sugerencias formuladas, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente realizará las modificaciones que procedieren, o, en su caso, redactará un nuevo texto que se someterá a informe del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco y de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, a la vista de los cuales, aprobará inicialmente, si procede, las Directrices.
7. El acuerdo de aprobación inicial de las Directrices[18] será publicado en el «Boletín Oficial del País Vasco», y asimismo en el «Boletín Oficial del Estado», y en, al menos, dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma, y el texto íntegro de las mismas será remitido a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma[19], a las Diputaciones Forales y a los Ayuntamientos a través de las Asociaciones de Municipios.

   Desde el momento de la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el «Boletín Oficial del País Vasco»

14 LvSU 95
15 Téngase en cuenta la Evaluación Ambiental Estratégica.
16 DPI 9
17 DPI 10
18 DPI 11
19 L.13-03 DA2.4

ISBN: 978-84-7777-743-4

quedará abierto un plazo de audiencia de dos meses, dentro del cual las distintas Administraciones y Entidades Públicas y Privadas podrán exponer cuantas observaciones y sugerencias estimen convenientes, quedando expuesta la documentación de las Directrices en el lugar que al efecto se señale en cada uno de los Territorios Históricos.

8. Concluido el plazo a que hace referencia el número anterior y a la vista del resultado del trámite de audiencia, se realizarán, en su caso, las modificaciones que procedieren, tras lo cual el Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, previo informe del Consejo Asesor de Política Territorial y de la Comisión de Ordenación del Territorio, procederá a otorgar la aprobación provisional[20] [21] de las Directrices, que elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva.
9. La aprobación definitiva revestirá la forma de Decreto y será publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco», juntamente con las normas para aplicación de las determinaciones de las Directrices. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva de las Directrices será publicado en el «Boletín Oficial del Estado» y en, al menos, dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.
10. Las modificaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio que no supongan revisión general o sustancial de tal instrumento tendrán lugar mediante el procedimiento que al efecto establezca el Gobierno Vasco.[22]

    Dicho procedimiento deberá, en todo caso, conservar los trámites establecidos para la aprobación inicial y definitiva, pudiéndose reducir los plazos previstos para los mismos.
11. Cada dos años el Gobierno elaborará una Memoria en la que se analice la situación y aplicación de las Directrices de Ordenación del Territorio.

CAPÍTULO II
De los Planes Territoriales Parciales

Artículo 11 [objeto del PTP].

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

Artículo 12 [contenido del PTP].

1. Los Planes Territoriales Parciales contendrán las siguientes determinaciones:
    a) Definición de los objetivos de la ordenación a partir del análisis del estado actual del territorio, de la situación socioeconómica y de sus posibilidades de evolución.
    b) Señalamiento de los espacios aptos para servir de soporte a las grandes infraestructuras, según sus características.
    c) Definición de la ubicación de los equipamientos de interés común para el área o zona objeto del Plan.
    d) Criterios, principios y normas generales a los que habrá de atenerse la ordenación urbanística.
    e) Definición de los espacios que hayan de ser objeto de remodelación, regeneración o rehabilitación con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos, total o parcialmente, distintos, así como de los programas a desarrollar a estos efectos y de las medidas de apoyo encaminadas a incentivar su realización.
    f) Cuantificación de las superficies de suelo que hayan de reservarse en todo caso con destino a alguna de las siguientes finalidades:
        — Construcción de viviendas de protección oficial, tanto de promoción pública como privada, o cualesquiera otras que en el futuro pudieran ser limitadas en su precio final mediante regulación específica.
        — Promoción pública de suelo industrial al objeto de posibilitar la formación de polígonos urbanizados.
    g) Criterios, normas y principios necesarios para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las Directrices.
2. La formulación de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior se realizará, en todo caso, respetando el ámbito competencial garantizado a las Entidades Locales.
3. Los Planes Territoriales Parciales concretarán sus determinaciones en los siguientes documentos[23]:
    a) Estudios y planos de información.
    b) Memoria explicativa del Plan.
    c) Estudio Económico-Financiero.[24]
    d) Programa de ejecución, desglosado en etapas de cuatro años.
    e) Planos y normas de ordenación.
4. Los Planes Territoriales Parciales podrán contener también otros documentos que se consideren necesarios y adecuados a sus fines y naturaleza.

---

20 LEA 24
21 DPI 12
22 LvOT 19.2° 21.2°. Decreto (Gobierno Vasco) 206/2003, de 9 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las Directrices de Ordenación Territorial, Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales
23 LEA 20 (Estudio Ambiental Estratégico)
24 STS 1754/2022 FJ6. Considerando la naturaleza reglamentaria de los planes de ordenación territorial deberán incorporar una previsión suficiente del impacto económico que, en su caso, pudiera derivarse directamente de la aprobación de la norma reglamentaria, atendiendo al contenido material de sus determinaciones y los impactos sobre las haciendas públicas impulsoras y afectadas

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 13 [procedimiento de aprobación del PTP][25] [26].

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

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

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

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

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

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

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

4. Antes de proceder a la aprobación inicial se elaborará un Avance[27], que será remitido a todas las Administraciones Públicas territoriales interesadas a los efectos de que en el plazo de dos meses puedan formular sus observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas.

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

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

7. Simultáneamente al período de información pública se dará audiencia a todas las Administraciones Públicas territoriales interesadas a fin de que en el plazo de un mes puedan formular sus observaciones y sugerencias al Plan, que les será remitido a estos efectos.[28]

8. A la vista del resultado de tos trámites precedentes se adoptará el acuerdo de aprobación provisional[29] del que se dará traslado, junto con el expediente, a la Comisión de Ordenación del Territorio para su preceptivo informe.

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

10. La aprobación mediante Decreto del Gobierno Vasco se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco juntamente con las Normas de Ordenación. Asimismo será publicada en el Boletín Oficial del Estado, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico correspondiente y en, al menos, dos periódicos de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

Artículo 14 [tramitación de las modificaciones del PTP].

Las modificaciones de los Planes Territoriales Parciales se atendrán a lo dispuesto en el artículo 10 apartado 10 de esta Ley.[30]

Artículo 15 [naturaleza vinculante del PTP para el planeamiento urbanístico].

1. Los Planes Territoriales Parciales vincularán en sus propios términos a los Planes urbanísticos regulados en la Ley del Suelo.[31]

2. Cuando los Planes Territoriales Parciales incidan sobre planes urbanísticos ya existentes, el acuerdo de aprobación definitiva de aquéllos precisará los puntos concretos en los que estos quedan modificados desde ese mismo momento, sin perjuicio de que los Ayuntamientos afectados puedan incoar los procedimientos precisos para incorporar dichas determinaciones.

CAPÍTULO III
De los Planes Territoriales Sectoriales[32]

Artículo 16 [definición de PTS].

1. Los planes con incidencia territorial que elaboren los Departamentos del Gobierno Vasco tendrán el carácter de Planes Territoriales Sectoriales y se formularán cuando el Gobierno Vasco lo determine.

2. El mismo carácter tendrán, a los efectos de esta Ley, los planes con incidencia territorial que elaboren y aprueben los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

Artículo 17 [integración del PTS con las DOT y los PTP].

1. A fin de garantizar desde el primer momento la correcta inserción de los Planes Territoriales Sectoriales en el marco te-

25 Véase el art. 23.1° y su nota al pie
26 DPI 14, 15 y 16
27 LEA 18
28 L.13-03 DA2.4 fija el plazo en tres meses.
29 LEA 24
30 LvOT 19.2° 21.2°
31 STSJ PV 4563/2009 FJ4 y 3402/2012 FJ7
32 LvOT DA1

ISBN: 978-84-7777-743-4

rritorial definido por las Directrices de Ordenación y de los Planes Territoriales Parciales que, en su caso, los desarrollen, los órganos de la Administración, autonómica o foral, competentes para su elaboración por razón de la materia consultarán previamente con el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco sobre las distintas alternativas, soluciones y posibilidades que la ordenación territorial vigente ofrezca para la localización de las obras, actividades o servicios que constituyan el objeto de la planificación sectorial.

2. La alternativa que en cada caso se elija habrá de justificar su compatibilidad con la ordenación territorial vigente.
3. Excepcionalmente, cuando no sea posible enmarcar en la ordenación territorial vigente ninguna de las alternativas y soluciones analizadas por el órgano competente para la elaboración del Plan Sectorial y el contenido de éste sea de excepcional interés público, dicho órgano podrá proponer al Gobierno Vasco la introducción de las rectificaciones que resulten imprescindibles en los instrumentos de ordenación territorial.

   El Gobierno Vasco, oído el parecer de la Comisión de Ordenación del Territorio, y de las Administraciones afectadas, adoptará en cada caso la resolución que proceda[33].
4. Los planes urbanísticos regulados en la legislación sobre régimen del suelo, habrán de ajustarse a las rectificaciones introducidas en los instrumentos de ordenación territorial, en los plazos establecidos en los mismos, conforme al procedimiento señalado en el artículo 9 de la presente Ley.
5. Las contradicciones de los Planes Territoriales Sectoriales con las Directrices de Ordenación Territorial y, en su caso, con los Planes Territoriales Parciales, serán causa de nulidad de la parte o partes del Plan Sectorial que las contengan[34].

Artículo 18 [aprobación del PTS][35].

1. Los Planes Territoriales Sectoriales que se formulen por los diferentes Departamentos del Gobierno Vasco habrán de ser preceptivamente informados por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y por la Comisión de Ordenación del Territorio y se elevarán al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva juntamente con dichos informes, a propuesta conjunta del titular del Departamento interesado y el titular del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.
2. El acuerdo de aprobación definitiva, revestirá la forma de Decreto y se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco.

33 LvOT 19. L13-03 DA2.4, atribuye carácter preceptivo, vinculante y con silencio negativo en lo que afecte "*al dominio o al servicio públicos de titularidad estatal*", STS 6385/2012).
34 LvOT DA4
35 DPI 17

Artículo 19 [PTS incompatible con las DOT o PTP].

En el supuesto contemplado en el número 3 del artículo 17 la aprobación definitiva de los Planes Territoriales Sectoriales elaborados por los distintos Departamentos del Gobierno Vasco quedará supeditada a la aprobación por éste de las rectificaciones pertinentes de los instrumentos de ordenación territorial y carecerá de eficacia hasta ese momento.[36]

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

Artículo 20 [PTS forales].

1. Los Planes Territoriales Sectoriales que se formulen por los Órganos forales de los Territorios Históricos en ejercicio de sus propias competencias se someterán, con carácter previo a su aprobación definitiva por dichos Órganos, al informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.
2. En el supuesto contemplado en el número 3 del artículo 17 no podrá iniciarse válidamente actividad alguna de ejecución de estos Planes hasta tanto el Gobierno Vasco apruebe definitivamente las rectificaciones que sea preciso introducir en los instrumentos de ordenación territorial con los que aquéllos sean incompatibles.

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

Artículo 21 [actuaciones sectoriales del estado].

[párrafo 1.º][37]

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

Artículo 22 [naturaleza vinculante de los PTS y proyectos estatales].

Los Planes Territoriales Sectoriales y los planes y proyectos a que se refiere el artículo anterior, que por su naturaleza trasciendan el ámbito o interés estrictamente municipal y se encuentren correctamente insertados en el marco territorial definido por las Directrices de Ordenación y Planes Territoriales Parciales que, en su caso, los desarrollen, vincularán con sus determinaciones a los planes urbanísticos regulados por la legislación sobre régimen de suelo, con los efectos establecidos en el artículo 15.2.[38]

36 STS 3757/2015 FJ6
37 El párrafo 1º fue anulado por STC 149/1998 (BOE 30/07/1998). Decía: «*Lo dispuesto en el artículo 17 de la presente Ley será de aplicación asimismo a los planes y proyectos que corresponda promover a la Administración del Estado y a las entidades y organismos de ella dependientes en ejercicio de sus propias competencias*»
38 Véase la nota al art. 15.1 LvOT

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 23 [elaboración concertada de PTP o PTS].

El Gobierno Vasco podrá suscribir conciertos con las distintas Administraciones Públicas en orden a la elaboración conjunta de Planes Territoriales Sectoriales[39].

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

TÍTULO III
DE OTRAS ACTUACIONES PÚBLICAS DE CONTROL DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 24 [aprobación del planeamiento urbanístico].

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

El informe de la Comisión será vinculante cuando aprecie la existencia de contradicción o disconformidad entre los Planes y Normas objeto del informe y los referidos instrumentos[40].

Artículo 25 [obras previstas en PTP o PTS o del estado incompatibles con planeamiento municipal].

1. Los conflictos que pudieran plantearse a causa de la eventual contradicción con las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio regulados por la presente Ley o en los planes urbanísticos previstos en la legislación sobre régimen del suelo de los proyectos de obras, actividades o servicios promovidos por la Administración del Estado o por los Organismos y Entidades de Derecho Público de ella dependientes, se resolverán con arreglo a lo establecido en el artículo 180 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana[41][42].

2. Una vez autorizado el proyecto, el Gobierno Vasco, previa valoración de sus repercusiones en el territorio, ordenará la formulación de las modificaciones precisas en los instrumentos de ordenación del territorio y planes urbanísticos afectados[43].

Artículo 26 [competencias del Gobierno Vasco].

1. Corresponde al Gobierno Vasco[44]:
   a) Aprobar definitivamente los instrumentos de ordenación del territorio a que esta Ley se refiere, sin perjuicio de la competencia de los Órganos forales respecto de sus Planes Territoriales Sectoriales[45].
   b) Adoptar el acuerdo a que hace referencia el artículo 3 de la presente Ley y aprobar, en su caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento que proceda elaborar de acuerdo con el mismo.
   c) Autorizar, en casos excepcionales, y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio, densidades de hasta 100 viviendas por hectárea. En todo caso, dicha previsión deberá contemplarse en los instrumentos de ordenación urbana correspondientes[46].
   d) Elevar, cuando las circunstancias lo aconsejen, y previo informe de la Comisión de Ordenación del Terri-

---

39 El Texto publicado dice «*Planes Territoriales* **o** *Sectoriales*»; la ubicación en este capítulo así como la inexistencia de «*Planes Territoriales*» conduce a entender que la conjunción «o» obedece a un error

40 LvSU 91.2 96 97

41 LvSU 212, LvOT DA5

42 STC 149/1998 FJ5: "el Estado podrá ejercer la facultad de acordar la ejecución de proyectos de obras, actividades o servicios que puedan resultar eventualmente contrarios con las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial o las de los planes urbanísticos cuando lo haga en uso de una competencia reservada ex art. 149.1 C.E. y siempre que se den los presupuestos que se señalaban en el art. 180 T.R.L.S. (1976) y que hoy recoge el vigente art. 244 T.R.L.S. (1992), es decir, razones de urgencia o excepcional interés público, de forma que sólo acudiendo a lo preceptuado en dicho artículo sea posible el ejercicio de las referidas competencias (STC 56/1986, FJ3)."

43 STC 149/1998 FJ5: "El precepto no atribuye una decisión final al Gobierno Vasco, sino que distingue las dos decisiones a adoptar en los supuestos a los que se refería el art. 180 T.R.L.S. (1976) y ahora el art. 244 T.R.L.S. (1992), perteneciendo una y otra a ámbitos materiales diferentes y que corresponde, también, como consecuencia del régimen constitucional y estatutario de distribución de competencias, a Administraciones distintas. La primera versa, recibida la notificación de disconformidad, sobre la procedencia o no de ejecutar el proyecto contrario a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial o de los planes urbanísticos. Tal decisión compete a la Administración del Estado en tanto que aquel proyecto se desarrolla en el ejercicio de las competencias que le reserva el art. 149.1 C.E., como así lo viene a reconocer el art. 25.2 en su inciso inicial y se infiere también, a sensu contrario, del art. 26.1 e) de la Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco. La segunda decisión, vinculada a la anterior, versa sobre la acomodación del planeamiento vigente o preexistente para hacerlo compatible con la decisión estatal, la cual, en virtud de la competencia asumida en materia de ordenación de territorio y urbanismo ex art. 10.31 E.A.P.V., corresponde a la Comunidad Autónoma y se atribuye en el precepto impugnado al Gobierno Vasco. Por lo demás, no puede entenderse que la dicción del precepto confiera una facultad discrecional al Gobierno Vasco a la hora de ordenar las modificaciones precisas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, sino que como expresamente dispone, autorizado el proyecto, aquél "ordenará" tales modificaciones, lo que implica que, cuando se den los presupuestos que señalaba el art. 180.2 T.R.L.S. (1976) y que recoge el vigente art. 244.2 T.R.L.S. (1992), necesariamente habrá de proceder a la correspondiente modificación del planeamiento territorial y urbanístico vigente, de modo que, como señala el Letrado del Parlamento Vasco, cuando concurriendo aquellos presupuestos la Administración del Estado acuerde la ejecución del proyecto, tal decisión supone la remoción de todos los obstáculos que pudieran inhibir la iniciativa estatal."

44 LvOT DT2

45 LvOT 20.1

46 Se refiere a la limitación de 75 v/ha del art. 75 TRLS76 y a la posibilidad excepcional de superar este límite. La supresión del límite deja sin efecto esta competencia

ISBN: 978-84-7777-743-4

torio, las cuantías de las reservas y las previsiones a que se refiere la disposición final tercera de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido de 1976, o sus concordantes en normas legales que recojan las disposiciones vigentes sobre suelo y ordenación urbana; establecer otras reservas y previsiones, a propuesta del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y, en su caso, del titular de este Departamento y el titular del Departamento competente por razón de la materia[47].

e) Decidir sobre la procedencia de la ejecución de los proyectos a que se refiere el artículo 180.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el caso de disconformidad con los planes de Ordenación Urbana o de Ordenación del Territorio regulados en la presente Ley, cuando hayan sido promovidos por órganos o entidades de derecho público dependientes de las Instituciones Comunes o de los Territorios Históricos del País Vasco[48].

f) Acordar la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados por la aplicación de la expropiación forzosa a polígonos o unidades de actuación completos, sistemas generales de la ordenación urbanística del territorio o la de alguno de sus elementos o para la realización de actuaciones aisladas en el suelo urbano[49].

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

Artículo 27 [acción pública].

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

TÍTULO IV
DE LA COORDINACIÓN Y EL ASESORAMIENTO

Artículo 28 [Comisión de Ordenación del Territorio, definición].

La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco es el órgano consultivo y de coordinación de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con las competencias y funciones que se atribuyen en esta Ley[50], las que pueda asignarle cualquier otra disposición legal y las que reglamentariamente se determinen[51].

Artículo 29 [Comisión de Ordenación del Territorio, composición][52].

La Comisión de Ordenación del País Vasco estará presidida por el Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente y formarán parte representantes de todas las Administraciones Públicas en la forma que reglamentariamente se establezca. La Secretaría Administrativa de esta Comisión estará adscrita a la Dirección competente, por razón de la materia, del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente[53].

Artículo 30 [Consejo Asesor de Política Territorial][54].

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

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

Las funciones, composición y régimen de funcionamiento se establecerán reglamentariamente[55].

Artículo 31 [colaboración institucional].

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera [aplicación preferente de la normativa sectorial].

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

47 Promulgada la LvSU, esta determinación carece de eficacia
48 Véanse los arts. 25.1 LvOT y 212 LvSU
49 LvSU 178.2
50 LvOT 9.2.2° 10 13 17 18 20 26 DA5 DT4
51 LvSU DA1 LvOT DT3
52 DPI 10
53 LvSU DA1
54 DPI 10
55 Decreto (Gobierno Vasco) 7/2008, de 7 de enero, del Consejo Asesor de Política Territorial del Gobierno Vasco.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Segunda [Estado y PTS].

…[56]

Tercera [prevención y remediación de desastres o emergencias].

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

Cuarta [Plan General de Carreteras del País Vasco].

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

Quinta [obras públicas de marcado carácter territorial].

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

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

Sexta [calificación de usos protegidos].

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera [PTS anteriores a las DOT].

En tanto no estén aprobadas definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial[57], las Administraciones Públicas competentes podrán elaborar y tramitar Planes Territoriales Sectoriales siempre que dichos Planes no contradigan los objetivos de la presente Ley, así como los objetivos contenidos en las Directrices de Ordenación Territorial cuando éstas hubieran sido aprobadas con carácter inicial.

Segunda [competencias del Gobierno Vasco].

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

Tercera [régimen de la Cotpv].

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

Cuarta [Cotpv y cuantificación VPP].

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

DISPOSICIONES FINALES

Primera [encomienda de desarrollo reglamentario]

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

[56] Disposición anulada por STC 149/1998 (BOE 30/07/1998). Decía: «*La Administración del Estado podrá formular y preparar Planes Territoriales Sectoriales en ejercicio de sus competencias, de conformidad con la legislación sectorial que sea aplicable. En todo caso para su aprobación definitiva se estará a lo dispuesto en el* artículo 20.1 de la presente Ley»

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

ISBN: 978-84-7777-743-4

Vasco y del Consejo Asesor de la Política Territorial del Gobierno Vasco[58].

Segunda [faculta desarrollo reglamentario]

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

Tercera [supresión en Euskadi de los Planes Directores de Coordinación]

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

Cuarta [disposicion de desplazamiento y derogación]

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

Quinta [entrada en vigor]

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

[58] Respecto a la regulación del Consejo Asesor de Política Territorial, véase nota al art. 30.3° LvOT

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ley 21/2013 de evaluación ambiental

Siglas: LEA.

Nombre completo: Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Publicación: BOE 11/12/2013.

Entrada en vigor: Con carácter general el día siguiente a su publicación (DF10). La DF11, ahora derogada, contemplaba un plazo de un año para que la adaptación de la normativa autonómica, transcurrido el cual sin adaptación, como ocurrió en Euskadi, se aplicaba como derecho supletorio.

Modificaciones:

Nota preliminar: La pauta seguida en esta compilación, es transcribir las versiones anteriores de los preceptos modificados o anulados, señalando los periodos de vigencia. Sin embargo, dada la abundancia de modificaciones de esta disposición (STC 53/2017, L.9-18, RD-l.23-20 y RD-l.36-20), la consignación de la trazabilidad de los preceptos afectados, podría generar más confusión que orientación, por lo que se recoge unicamente la versión consolidada de la misma, remitiéndonos a las notas a pie de página para indicar, donde proceda, las referencias o incidencias anteriores.

1) Ley 9/2018, de 5 de diciembre (L.9-18, BOE 06/12/2018), por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Modifica los artículos 2, 3, 5, 8, 9, 11, 15, 16, 21, 22, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,41, 42, 43, 44, 45 47, 48, 49, 52 y 56, las disposiciones DA3, DA7, DA9, DA14, DF8, DF9 y los anexos III, VI . Añade las disposiciones DA16, DA 17, DA18. Se elimina la disposición DF11[1].

2) Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio (BOE 24/06/2020), por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica. Modifica los apartados 2, 4 y 5 del artículo 34, los apartados 2, 3, 4 y 5 en el artículo 43 y los apartados 2, 8 y 9 del artículo 47.

3) Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre (RD-l.36-20, BOE 31/12/2020), por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Establece una regulación especial de la Evaluación Ambiental (art. 66) y modifica en su DF3: los apartados 2, 3 y 4 del artículo 17, apartado 1 del artículo 19, apartado 2 del artículo 22, los apartados 1 y 3 del artículo 25, el apartado 2 del artículo 26, el primer párrafo del apartado 4 y el apartado 5 del artículo 28, el primer párrafo del apartado 2 del artículo 30, los apartados 1 y 3 del artículo 31, el artículo 32, los apartados 2 y 4 del artículo 33, los apartados 1 y 4 del artículo 34, el tercer párrafo del apartado 2 del artículo 40, el apartado 3 del artículo 41, el apartado 2 del artículo 46, los apartados 1 y 3 del artículo 47 y el apartado 4 del artículo 48. Los plazos indicados en este RD-l no tienen carácter básico.

4) Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE 14/06/2023), entrada en vigor al día siguiente (DF2). Modifica:
- ANEXO I, Proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria,
- ANEXO II, Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada y
- ANEXO III, Criterios para determinar si un proyecto del anexo II se somete a evaluación ambiental ordinaria o simplificada.

Anulaciónes: STC 53/2017 (BOE 15/06/2017) de la dicción original de la Ley 21/2013: anula DF8.1° (FJ17), los artículos 12.2, 12.3, 18.3°, 18.4°, incisos 19.1, inciso 23.2°, inciso 24.4.2°, inciso 24.5, 27.2, inciso 27.3, incisos 28.4, 29.4.3°, 29.4.4°, incisos 30.2, incisos 34.4, 39.4.3°, 39.4.4°, inciso 40.3.2°, inciso 40.4, 43.2, inciso 43.3, incisos 44.5, 45.4.3°, 45.4.4°, inciso 46.2, inciso 46.3 e inciso DF11. Declara conforme con la Constitución si se interpretan en los términos establecidos en el correspondiente fundamento jurídico que se indica, los siguientes preceptos: 33.2 (FJ6); 18.4, 29.4, 39.4 y 45.4 (FJ7); 34.1 (FJ8); 50.1 (FJ16).

Afectada por: Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética (LCCTE, BOE 21/05/2021, que entró en vigor el 22/05/2021, DF15): Actualiza los objetivos sobre adaptación (análisis de riesgos, art. 21.1) y mitigación (materiales en la construcción y rehabilitación de edificios, movilidad y energías renovables, arts. 8, 14 y 15, respectivamente).

Título competencial: DF8, las competencias exclusivas sobre la legislación básica de protección del medio ambiente; la

[1] Señala la exposición de motivos: "*Asimismo, se elimina la disposición final undécima, al considerar que la legislación básica es aplicable directamente a las Comunidades Autónomas desde su entrada en vigor*»

ISBN: 978-84-7777-743-4

legislación mercantil; la ordenación de los registros e instrumentos públicos; la legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos; y la autorización de las instalaciones eléctricas.

Criterio interpretativo: Véase el LEA.E-CAPV (BOPV 24/09/2014): Arts. 4, 49 y 50.

PREÁMBULO

La evaluación ambiental resulta indispensable para la protección del medio ambiente. Facilita la incorporación de los criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas, a través de la evaluación de los planes y programas. Y a través de la evaluación de proyectos, garantiza una adecuada prevención de los impactos ambientales concretos que se puedan generar, al tiempo que establece mecanismos eficaces de corrección o compensación.

La evaluación ambiental es un instrumento plenamente consolidado que acompaña al desarrollo, asegurando que éste sea sostenible e integrador. En el ámbito internacional, mediante el Convenio sobre evaluación del impacto en el medio ambiente, en un contexto transfronterizo, de 25 de febrero de 1991, conocido como Convenio de Espoo y ratificado por nuestro país el 1 de septiembre de 1992 y su Protocolo sobre evaluación ambiental estratégica, ratificado el 24 de junio de 2009. En el derecho comunitario, por la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente, y por la Directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, que la presente ley transpone al ordenamiento interno.

Merece una mención especial el hecho de que en España ya es plenamente aplicable el Convenio Europeo del Paisaje, ratificado el 26 de noviembre de 2007, por lo que deberá aplicarse tanto en la evaluación de impacto ambiental como en la evaluación ambiental estratégica.

La presente reforma se hace en sintonía con los principios que animan la revisión de la normativa comunitaria sobre la evaluación ambiental de proyectos. Además, teniendo en cuenta esta circunstancia se prevén los mecanismos necesarios para una adaptación rápida de los contenidos técnicos que resulten de la futura reforma europea.

La ley reúne en un único texto el régimen jurídico de la evaluación de planes, programas y proyectos, y establece un conjunto de disposiciones comunes que aproximan y facilitan la aplicación de ambas regulaciones.

Esta ley parte de la experiencia acumulada en los veinticinco años de aplicación, en España, de la evaluación ambiental. Durante este tiempo, la consideración de los impactos ambientales de los proyectos, primero, y de los planes y programas, después, se ha revelado como una herramienta útil para asegurar la sostenibilidad del desarrollo económico. No obstante, en este amplio periodo, también se han apreciado importantes disfunciones y carencias técnicas que importa corregir sin dilación. Son ejemplo de estas insuficiencias, la tardanza en la emisión de algunas declaraciones de impacto ambiental, o la diversidad de normativas (en ocasiones sin justificación medioambiental) que pueden llegar a desvirtuar los efectos preventivos del procedimiento de evaluación ambiental.

Las mejoras técnicas que incorpora el presente texto legal se asientan en la mayor experiencia adquirida y en la mejor conciencia de dónde y cómo se suelen producir los impactos y el mejor modo de mitigarlos.

En España, la eficacia de la evaluación ambiental exige establecer un procedimiento que sea común en todo el territorio nacional, sin perjuicio de la facultad constitucional de que las comunidades autónomas disponen para establecer normas adicionales de protección.

En esta línea, cabe citar el detallado informe del Consejo Económico y Social de 2012 titulado «Desarrollo autonómico, competitividad y cohesión social. Medio Ambiente», en el que se expone, a propósito de la evaluación de impacto ambiental, que en ocasiones una misma actividad puede regirse por umbrales de impacto más o menos severos, o incluso, estar sometida a una evaluación en algunas comunidades y excluida en otras. El informe propone que «en el marco de la Conferencia Sectorial sobre Medio Ambiente, se debería impulsar la armonización de los procedimientos administrativos autonómicos actualmente en vigor, con el fin de simplificar los trámites, reducir las cargas administrativas que soportan las empresas, y evitar diferencias injustificadas en los niveles de exigencia medioambiental de las Comunidades Autónomas».

La necesidad de una coordinación vertical efectiva entre los diferentes niveles de gobierno ha sido puesta de manifiesto en diferentes lugares: por la OCDE («Sustainability in Impact Assessments. A review of Impact Assessment Systems in selected OECD countries and the European Commission, de 2012»), o por la Comisión Europea («Industrial Performance Scoreboard and Member's States»). Este último informe señala que la proliferación de distintas regulaciones es un obstáculo a la mejora de la productividad, advertencias que deben ponerse en relación con el lugar que ocupa España, el puesto 44, en la clasificación del Banco Mundial de países según su facilidad para hacer negocios («Doing Business, 2012»).

De acuerdo con estas premisas, la presente ley pretende ser un instrumento eficaz para la protección medioambiental. Para alcanzar este objetivo primordial, se propone simplificar el procedimiento de evaluación ambiental, incrementar la seguridad jurídica de los operadores, y en íntima relación con este último fin, lograr la concertación de la normativa sobre evaluación ambiental en todo el territorio nacional.

Mediante este proyecto, como anteriormente se anunció, se unifican en una sola norma dos disposiciones: la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido.

La ley establece un esquema similar para ambos procedimientos –evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto ambiental– y unifica la terminología. Además, estos procedimientos se regulan de manera exhaustiva, lo cual aporta dos ventajas: por una parte puede servir de acicate para que las comunidades autónomas los adopten en su ámbito de competencias, sin más modificaciones que las estrictamente necesarias para atender a sus peculiaridades, y por otra parte, hace que el desarrollo reglamentario de la ley no resulte imprescindible.

Asimismo, esta ley incrementa la seguridad jurídica de los promotores. El establecimiento de unos principios a los que debe someterse la evaluación ambiental y el llamamiento a la cooperación en el marco de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente determinará el desarrollo de una legislación homogénea en todo el territorio nacional, que permitirá a los promotores conocer de antemano cuáles serán las exigencias legales de carácter medioambiental requeridas para la tramitación de un plan, un programa o un proyecto, con independencia del lugar donde pretenda desarrollarlo. De acuerdo con estos principios, debe subrayarse que todos los anexos que se incorporan a la ley son legislación básica y por tanto, de aplicación general.

El legislador consciente de la importancia que tiene la concertación de los procedimientos de evaluación ambiental que existen en nuestro país, introduce un novedoso mecanismo de entrada en vigor, previsto en su disposición derogatoria y su disposición final décima, para lo que afecta a sus aspectos de legislación básica y respecto de las Comunidades Autónomas que dispongan de normativa propia sobre evaluación ambiental. Así, se otorga un plazo de un año

ISBN: 978-84-7777-743-4

para que las Comunidades Autónomas puedan adaptar su normativa a esta ley. No obstante, si antes de que finalice ese plazo cualquier Comunidad Autónoma ajusta su normativa, entrará en vigor en ese momento. En todo caso, aunque no hayan hecho la oportuna adaptación esta ley se aplicará, como legislación básica, en el plazo de un año desde su entrada en vigor.

Por último, la existencia de un marco jurídico común –con las especificidades estrictamente necesarias en cada comunidad autónoma– evitará procesos de deslocalización.

En materia de medio ambiente, la regulación básica estatal y la autonómica de desarrollo deben asegurar, por imperativo del artículo 45 de la Constitución, la protección y preservación del medio ambiente, para lo cual un marco básico y común es absolutamente indispensable.

La presente ley se asienta en la competencia exclusiva del Estado en materia de legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección (artículo 149.1.23.ª de la Constitución).

II

La ley consta de 64 artículos distribuidos en tres títulos: el título I contiene los principios y disposiciones generales, el título II las disposiciones reguladoras de los procedimientos de evaluación ambiental y, por último, el título III regula el seguimiento y el régimen sancionador.

El título I establece los principios y las disposiciones de carácter general, aplicables tanto a la evaluación ambiental estratégica como a la evaluación de impacto ambiental.

Los principios contemplados en la ley no se establecen ex novo, sino que preexisten en los ordenamientos comunitario y nacional. Sin embargo, se ha considerado conveniente su inclusión explícita en la norma con la finalidad de que estén muy presentes, así resumidos y compilados, en el momento de adoptar decisiones sobre evaluación ambiental y en especial para que las comunidades autónomas los tengan en consideración si deciden hacer uso de la habilitación constitucional que les permite adoptar normas adicionales de protección en materia de medio ambiente.

Los mencionados principios son el de protección y mejora del medio ambiente; acción preventiva y cautelar: prevención y corrección y compensación de los impactos sobre el medio ambiente; quien contamina paga; racionalización; simplificación y concertación de procedimientos de evaluación ambiental; cooperación y coordinación entre la Administración General del Estado y las comunidades autónomas, proporcionalidad entre los efectos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos y el tipo de procedimiento de evaluación al que, en su caso, deban someterse, colaboración activa de los distintos órganos administrativos que intervienen en el procedimiento de evaluación, facilitando la información necesaria que se les requiera, participación pública, desarrollo sostenible e integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones.

Para que la legislación sobre evaluación ambiental venga inspirada en estos principios y para conseguir un alto grado de homogeneidad entre las normas aplicables en las distintas partes del territorio nacional, la ley realiza un llamamiento a la cooperación en el marco de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente, en la que se analizarán y propondrán las modificaciones normativas necesarias para cumplir con la ley y, en particular, para impulsar los cambios normativos y reformas necesarias que podrán consistir en la modificación, derogación o refundición de la normativa autonómica existente, o la remisión a esta ley, con las salvedades que exijan sus particularidades organizativas. En su seno, podrán constituirse grupos de trabajo de carácter técnico que elaboren guías metodológicas de evaluación ambiental que permitan la estandarización de estos procedimientos.

Este título I regula también las cuestiones generales como el objeto y finalidad de la norma; las definiciones; el ámbito de aplicación; los supuestos excluidos de la evaluación ambiental y los proyectos exceptuables; el mandato general de someter a evaluación ambiental los planes, programas y proyectos incluidos en el ámbito de aplicación; la consecuencia jurídica de la falta de emisión de las declaraciones e informes ambientales y otras cuestiones como la determinación del órgano ambiental; la relación entre administraciones; la relación entre la evaluación estratégica y la de impacto ambiental; la relación entre ésta y la autorización ambiental integrada contenida en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación; la confidencialidad y la capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales.

En materia de relaciones entre administraciones y como consecuencia de la consideración de la evaluación ambiental como un procedimiento instrumental respecto del procedimiento sustantivo, se ha considerado necesario establecer que el órgano sustantivo informe al órgano ambiental de cualquier incidencia que se produzca durante la tramitación del procedimiento de adopción, aprobación o autorización de un plan, programa o proyecto que tenga relevancia a los efectos de la tramitación de los procedimientos de evaluación ambiental, singularmente aquellas que supongan el archivo o la caducidad del procedimiento sustantivo. De este modo se evita que el órgano ambiental continúe con una tramitación innecesaria.

La obligación principal que establece la ley es la de someter a una adecuada evaluación ambiental todo plan, programa o proyecto que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, antes de su adopción, aprobación o autorización, o bien, si procede, en el caso de proyectos, antes de la presentación de una declaración responsable o de una comunicación previa a las que se refiere el *artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC 69].

La consecuencia jurídica derivada del incumplimiento de esta obligación, expresamente señalada en la propia ley, es que carecerán de validez los actos de adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos, o en su caso, cuando proceda la declaración responsable o la comunicación previa relativa a un proyecto que, estando incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley no se hayan sometido a evaluación ambiental, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, puedan corresponder.

Este aspecto preventivo, esencial e inherente a la ley, viene reforzado por la mención expresa de las consecuencias jurídicas de la falta de pronunciamiento en los procedimientos ambientales –en coherencia con el derecho y la jurisprudencia comunitarios y nacionales–. De acuerdo con esta regulación, la falta de emisión de la declaración ambiental estratégica, del informe ambiental estratégico, de la declaración de impacto ambiental o del informe de impacto ambiental, en los plazos legalmente establecidos, en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.

Las definiciones se han establecido con el nivel de detalle necesario y suficiente para clarificar los conceptos del articulado. A fin de facilitar su utilización, se han dividido en tres apartados: definiciones generales, definiciones a los efectos de la evaluación ambiental estratégica y definiciones a los efectos de la evaluación de impacto ambiental.

Como novedad, cabe destacar que por primera vez se define la naturaleza jurídica tanto de los procedimientos ambientales como de los pronunciamientos ambientales, de acuerdo con la jurisprudencia consolidada al respecto durante los años de vigencia de esta legislación.

Por lo que se refiere a los primeros, la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental se califican como «procedimiento administrativo instrumental» con respecto al procedimiento sustantivo y sectorial de aprobación o adopción de los planes y programas o de la autorización de los proyectos.

[14] Por su parte, los pronunciamientos ambientales, es decir, la declaración ambiental estratégica, el informe ambiental estratégico, la

ISBN: 978-84-7777-743-4

declaración de impacto ambiental y el informe de impacto ambiental, tienen la naturaleza jurídica de un informe preceptivo y determinante. El carácter determinante de los pronunciamientos ambientales se manifiesta en una doble vertiente, formal y material. Desde el punto de vista formal o procedimental, el carácter determinante de los pronunciamientos ambientales implica que no es posible continuar con la tramitación del procedimiento sustantivo en tanto éste no se evacue.

Desde el punto de vista material, esto es, en cuanto a la vinculación de su contenido para el órgano que resuelve, el carácter determinante de un informe supone, conforme a la reciente jurisprudencia, que el informe resulta necesario para que el órgano competente para resolver pueda formarse criterio sobre las cuestiones a las que el propio informe se refiere.

[16] Este carácter determinante se materializa en el mecanismo previsto en esta ley para la resolución de discrepancias, de manera que el órgano sustantivo está determinado por el condicionado de los pronunciamientos ambientales, pudiendo apartarse motivadamente solo en el ámbito de sus competencias y planteando la correspondiente discrepancia ante el Consejo de Ministros o el Consejo de Gobierno de la comunidad autónoma correspondiente, o en su caso, el que dicha comunidad haya determinado.

Los pronunciamientos ambientales en sí mismos no serán recurribles, si bien sí lo serán, como no puede ser de otra manera si se quiere evitar la indefensión, los pronunciamientos del órgano sustantivo en virtud de los cuales se aprueben o adopten los planes o programas o se autoricen los proyectos, en los que se incorporan los pronunciamientos ambientales.

Una de las piezas esenciales de la evaluación ambiental es la consulta a las administraciones públicas afectadas. Para evitar demoras que no tienen justificación desde el punto de vista ambiental y conseguir que el procedimiento sea eficaz, la falta de pronunciamiento de las administraciones públicas afectadas no puede, en modo alguno, ralentizar, y menos aún paralizar el procedimiento, que podrá continuar siempre y cuando el órgano ambiental disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental.

En el caso de que las administraciones públicas afectadas no emitieran sus informes, o si éstos no resultaran suficientes, la ley prevé que el órgano ambiental requiera al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que en el plazo de diez días, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora y de la posibilidad que tiene el promotor de reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

También resulta destacable que tanto para la evaluación ambiental estratégica como para la de impacto ambiental se diseñan dos procedimientos: el ordinario y el simplificado. La terminología empleada está muy extendida y consolidada en las comunidades autónomas y pone el acento en la naturaleza esencialmente procedimental de la norma. Los motivos que han llevado a establecer esta distinción se encuentran en las propias directivas comunitarias, que obligan a realizar una evaluación ambiental con carácter previo de todo plan, programa o proyecto «que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente».

Para determinados tipos de planes, programas o proyectos las directivas establecen la presunción iuris et de iure de que, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Para los restantes planes, programas y proyectos, cada Estado miembro deberá realizar un análisis, bien caso a caso, bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado y si concluyese que el plan, programa o proyecto tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, deberá realizarse una evaluación ordinaria.

De esta forma, se garantiza el correcto cumplimiento de las directivas comunitarias, de acuerdo con la interpretación efectuada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Por lo que respecta a los plazos máximos, se establecen los siguientes: evaluación estratégica ordinaria: veintidós meses, prorrogable por dos meses más por razones justificadas debidamente motivadas; evaluación ambiental estratégica simplificada: cuatro meses; evaluación de impacto ambiental ordinaria: cuatro meses, prorrogable por dos meses más por razones justificadas debidamente motivadas; y evaluación de impacto ambiental simplificada: tres meses.

Sobre el ámbito de aplicación de la ley no se han introducido modificaciones sustanciales en relación con las leyes que ahora se derogan, ya que este ámbito viene claramente delimitado en las directivas comunitarias, por lo que no se ha hecho más que mantener la transposición que de ellas se hizo. No obstante, se han incorporado en el ámbito de aplicación de esta ley, por cuestiones de técnica normativa, determinados epígrafes de los anexos I y II del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero. Asimismo, se ha incluido la posibilidad de que los proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental simplificada se sometan al procedimiento ordinario cuando así lo solicite el promotor. En materia de competencias y coordinación administrativa, la ley trata de clarificar algunas actuaciones administrativas compartidas previstas en la normativa anterior.

Sobre la relación entre la evaluación ambiental estratégica y la de impacto ambiental debe señalarse que, de conformidad con las directivas comunitarias, la primera no excluye a la segunda, de forma que se mantiene la anterior regulación. Igualmente se mantiene el artículo relativo a la relación entre la evaluación de impacto ambiental y la autorización ambiental integrada, ya que esta regulación está contenida en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

Como novedad, se incluye la regulación de la confidencialidad que deben mantener las administraciones públicas en relación con determinada documentación aportada por el promotor. De esta manera, se solucionarán muchos problemas que se plantean ante solicitudes de acceso a documentos de procedimientos aún no finalizados al aplicar la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

Finalmente, se incluye la exigencia de que los documentos que presenten los promotores durante la evaluación ambiental sean realizados por personas que posean la capacidad técnica suficiente, lo que permitirá mantener un elevado nivel de calidad técnica de dichos documentos.

El título II está dedicado, en capítulos separados, a la evaluación ambiental estratégica y a la evaluación de impacto ambiental, estableciendo una regulación de carácter básico, aplicable, por tanto, a todo el territorio del Estado con las salvedades establecidas en la disposición final octava, que determina los artículos que no tienen carácter básico.

Con independencia de que el órgano sustantivo pueda resolver, de conformidad con la legislación sectorial, la inadmisión meramente formal de la solicitud de adopción, aprobación o autorización del plan, programa o proyecto si el promotor no hubiese presentado el expediente completo, la ley regula también un trámite de inadmisión de carácter sustantivo o material, que tiene como finalidad que los promotores conozcan, desde una fase muy preliminar del procedimiento, que existen fundadas razones para entender que el plan, programa o proyecto no podrá contar con una declaración ambiental favorable, por razones ambientales, o cuando los estudios ambientales no reúnen condiciones de calidad suficientes apreciadas, o cuando se hubiese inadmitido o se hubiere dictado una de-

ISBN: 978-84-7777-743-4

claración ambiental desfavorable en un plan, programa o proyecto análogo al presentado. Esta resolución de inadmisión declarada por el órgano ambiental afecta exclusivamente a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental –tanto estratégica como de impacto, y tanto ordinaria como simplificada– y se dicta sin perjuicio de lo que resuelva el órgano sustantivo, de conformidad con la legislación sectorial, sobre la solicitud de adopción, aprobación o autorización del plan, programa o proyecto.

Aunque las directivas comunitarias no obligan a ello, pero con la previsión de que en breve será un mandato comunitario, y en todo caso por entender que es una referencia ineludible, la ley introduce la obligación de tener en consideración el cambio climático, para lo cual, como no puede ser de otro modo, deberán utilizarse las informaciones y las técnicas que estén disponibles en cada momento.

El capítulo I de este título II contiene las disposiciones relativas a la evaluación ambiental estratégica, regulando los procedimientos ordinario y simplificado antes aludidos y, precisando algunas cuestiones de la Ley 9/2006, de 28 de abril, que habían resultado de difícil interpretación.

Este capítulo I se divide en dos secciones dedicadas, respectivamente, a la evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada.

En la sección 1.ª se ha tratado de sistematizar el procedimiento ordinario, siguiendo un orden cronológico que facilite a los promotores la aplicación de esta ley.

Asimismo, se ha tratado de asimilar la terminología de la evaluación ambiental estratégica con la empleada en la evaluación de impacto ambiental, más antigua y ya consolidada en nuestro ordenamiento jurídico.

De esta manera, el informe de sostenibilidad ambiental que regulaba la Ley 9/2006, de 28 de abril, pasa ahora a denominarse estudio ambiental estratégico, mientras que la memoria ambiental pasa a ser, en virtud de esta ley, la declaración ambiental estratégica, a semejanza, respectivamente, del estudio de impacto ambiental y la declaración de impacto ambiental.

Las consultas a las administraciones afectadas resultan fundamentales para la determinación del alcance y contenido que debe tener el estudio ambiental estratégico y por este motivo se conforman con carácter obligatorio en la directiva comunitaria de evaluación ambiental de planes y programas, y como no puede ser de otra manera, en la propia ley. Para lograr una correcta integración de los aspectos ambientales en la planificación, la norma ordena que las sucesivas versiones de un plan o programa –borrador, versión inicial y propuesta final– incorporen el contenido del documento ambiental previo correspondiente –documento inicial estratégico, estudio ambiental estratégico y declaración ambiental estratégica–.

El procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica finaliza con la declaración ambiental estratégica, pronunciamiento del órgano ambiental que, como ya se ha apuntado, tiene la naturaleza jurídica de un informe preceptivo y determinante, no será objeto de recurso y deberá publicarse en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Concluye esta sección con la regulación, ex novo y en paralelo con la que se establece para la evaluación de impacto ambiental, de la vigencia de la declaración ambiental estratégica y del procedimiento para la modificación de la misma, y con la resolución de discrepancias, que se atribuye, en el ámbito de la Administración General del Estado al Consejo de Ministros, y en el ámbito de las comunidades autónomas al Consejo de Gobierno o al órgano que ellas determinen.

La sección 2.ª regula el procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, que incluye como novedad la previa admisión a trámite, continúa con las consultas a las administraciones afectadas y concluye con un informe ambiental estratégico, que puede determinar bien que el plan o programa tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto debe someterse a una evaluación estratégica ordinaria, o bien que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, puede adoptarse o aprobarse en los términos que el propio informe establezca.

Para el caso de que en el informe ambiental estratégico se haya concluido que es preciso realizar una evaluación ambiental estratégica ordinaria, se regula expresamente y por primera vez que se conservarán las actuaciones realizadas en el procedimiento simplificado.

El capítulo II de este título II regula la evaluación de impacto ambiental de proyectos con un mayor grado de detalle de lo que lo hacía la anterior ley, aportando una mayor seguridad jurídica. Podrá ser, al igual que la estratégica, ordinaria o simplificada.

La sección 1.ª regula el procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental, que se aplica a los proyectos enumerados en el anexo I, incluyendo algunas novedades a la vista de la experiencia adquirida y de los problemas diagnosticados.

El procedimiento propiamente dicho se inicia cuando el órgano sustantivo remite al órgano ambiental el expediente completo, que incluye el proyecto, el estudio de impacto ambiental y el resultado de la información pública y de las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. No obstante, con carácter previo al procedimiento, deben efectuarse una serie de trámites, algunos obligatorios y otros de carácter potestativo. El primero de estos trámites previos es la determinación del alcance del estudio de impacto ambiental que, como novedad en esta ley, tendrá carácter voluntario para el promotor, como se contempla en la Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre.

A continuación, y una vez que el promotor ha elaborado el estudio de impacto ambiental, el órgano sustantivo debe realizar, en esta ocasión con carácter obligatorio, los trámites de información pública y de consultas a las administraciones afectadas y a las personas interesadas. La ley establece, por primera vez, que tendrán carácter preceptivo, el informe del órgano con competencias en materia de medio ambiente de la comunidad autónoma, el informe del organismo de cuenca, el informe sobre patrimonio cultural y, en su caso, el informe sobre dominio público marítimo terrestre.

La evaluación de impacto ambiental ordinaria propiamente dicha se desarrolla en tres fases: inicio, análisis técnico y declaración de impacto ambiental.

Admitido el expediente y después de su análisis técnico el procedimiento finaliza con la resolución por la que se formula la declaración de impacto ambiental, que determinará si procede o no la realización del proyecto a los efectos ambientales y, en su caso, las condiciones ambientales en las que puede desarrollarse, las medidas correctoras de los efectos ambientales negativos y, si proceden, las medidas compensatorias de los citados efectos ambientales negativos. Además, el contenido mínimo de la declaración de impacto ambiental se regula con mayor detalle y se prevé no solo su publicación en diarios oficiales sino también en la sede electrónica del órgano ambiental.

Como ya se ha afirmado de los restantes pronunciamientos ambientales, la declaración de impacto ambiental tiene la naturaleza jurídica de un informe preceptivo y determinante, no será recurrible y deberá ser objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente. Concluye esta sección con la regulación de la vigencia de la declaración de impacto y del procedimiento para la modificación de la misma, y con la resolución de discrepancias, que se atribuye al Consejo de Ministros o al Consejo de Gobierno de la comunidad autónoma o al órgano que ésta haya determinado.

La vigencia de las declaraciones de impacto ambiental ha sido uno de los elementos de la normativa anterior cuya aplicación, sin duda, ha generado mayores dificultades. Para solventar esta situación se considera que las fechas relevantes son la de publicación de la declaración de impacto ambiental para iniciar el cómputo del plazo de su vigencia y la fecha de inicio de la ejecución del proyecto para su

ISBN: 978-84-7777-743-4

finalización. Se prevé, asimismo, la posibilidad de prórroga de la vigencia de la declaración de impacto ambiental por un plazo adicional.

Finalmente, se regula, por primera vez, la modificación del condicionado ambiental de una declaración de impacto ambiental, a solicitud del promotor, cuando concurran determinadas circunstancias.

La sección 2.ª del capítulo II regula la evaluación de impacto ambiental simplificada, a la que se someterán los proyectos comprendidos en el anexo II, y los proyectos que no estando incluidos en el anexo I ni en el anexo II puedan afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000.

Trámite esencial de este procedimiento, como en los restantes, es el de consultas, que obligatoriamente deberán efectuarse a las administraciones afectadas, y como novedad, también obligatoriamente se consultará a las personas interesadas.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, resolverá mediante la emisión del informe de impacto ambiental, que deberá publicarse cuando el órgano ambiental determine que el proyecto no debe someterse al procedimiento ordinario de evaluación de impacto ambiental.

Es destacable que la ley indica, expresamente y por primera vez, que si el procedimiento simplificado concluye con la necesidad de someter el proyecto a procedimiento ordinario se conservarán las actuaciones realizadas, por lo que no será necesario realizar nuevas consultas si el promotor decide solicitar a la administración que determine el alcance y contenido del estudio de impacto ambiental.

El capítulo III regula las consultas transfronterizas, que deberán efectuarse tanto cuando un plan, programa o proyecto que vaya a ser ejecutado en España pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente en otro Estado miembro de la Unión Europea o de otro Estado al que España tenga obligación de consultar en virtud de instrumentos internacionales, como cuando se dé la situación inversa, es decir, cuando un plan, programa o proyecto que se vaya a ejecutar en otro Estado pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente en España.

III

El título III regula, en tres capítulos separados, el seguimiento de los planes y programas y de las declaraciones de impacto ambiental, que se atribuyen al órgano sustantivo, el régimen sancionador y el procedimiento sancionador, incorporando mejoras técnicas para superar algunas deficiencias de la anterior ley.

Sobre el régimen y el procedimiento sancionador (capítulos II y III), esta ley regula medidas de carácter provisional, como aquellas imprescindibles que se aplican con anterioridad a la iniciación del procedimiento sancionador, con los límites y condiciones establecidos en el *artículo 72 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC 56]. Asimismo, se clarifica la regulación de la previsión relativa a la reparación e indemnización de daños en consonancia con la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

IV

La parte final se integra por quince disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y once disposiciones finales. Las disposiciones adicionales versan sobre: proyectos sometidos a declaración responsable; o comunicación previa; planes y programas cofinanciados por la Unión Europea; obligaciones de información; relación de la evaluación ambiental con otras normas; concurrencia y jerarquía de planes o programas; infraestructuras de titularidad estatal; evaluación ambiental de los proyectos estatales que puedan afectar a espacios Red Natura 2000; bancos de conservación de la naturaleza; certificado de no afección a la Red Natura 2000; operaciones periódicas, acumulación de procedimientos de evaluación de impacto ambiental; aplicación supletoria de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC] y tramitación electrónica.

Los bancos de conservación de la naturaleza son un mecanismo voluntario que permite compensar, reparar o restaurar las pérdidas netas de valores naturales, que serán objeto de desarrollo reglamentario por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Los créditos generados en los bancos de conservación de la naturaleza serán inscritos en un registro oficial dependiente del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y podrán ser comercializados en condiciones de libre mercado directamente a: entidades que los requieran en el ámbito de cualquier actividad que produzca una pérdida neta inevitable e irreparable de valores naturales –especialmente en el caso de medidas compensatorias de impacto ambiental, reparadoras complementarias y reparadoras compensatorias de daño medioambiental–; entidades sin ánimo de lucro; y las propias Administraciones públicas.

La disposición final primera tiene como finalidad la modificación parcial del régimen sancionador incluido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La ley se acompaña de seis anexos: el primero y el segundo contienen la relación de proyectos que deben someterse, respectivamente, a una evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada. En buena medida, se han mantenido los grupos y categorías de proyectos de la normativa hasta ahora vigente, si bien se han introducido mejoras técnicas y se han incorporado nuevas tipologías de proyectos para evaluar el uso de nuevas técnicas, como la fractura hidráulica. Asimismo, se han adecuado al contenido de la Directiva los proyectos contemplados en los anexos, de manera que se sometan a evaluación de impacto ambiental ordinaria aquellos proyectos que realmente puedan tener impactos significativos sobre el medio ambiente. El tercer anexo contiene los criterios en virtud de los cuales el órgano ambiental debe determinar si un proyecto del anexo II ha de someterse a una evaluación ambiental ordinaria. El cuarto anexo detalla el contenido del estudio ambiental estratégico; el quinto contiene los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. Por último, el anexo VI detalla el contenido del estudio de impacto ambiental y los criterios técnicos para la interpretación de los anexo I y II.

Finalmente la Ley introduce una serie de modificaciones relativas a los trasvases intercuencas, en general, y particularmente, al funcionamiento del trasvase Tajo-Segura, de este modo, se adaptan las normas específicas sobre el trasvase Tajo-Segura a la legislación general de aguas nacida en España a partir de 1985. Y se otorga seguridad jurídica al sistema general.

Además de seguridad jurídica, se establece un mecanismo de seguridad y estabilidad técnica al ordenar al Gobierno la actualización mediante real decreto de las magnitudes determinantes de la regla de explotación del trasvase. Ello resulta necesario para adecuar de forma flexible estas magnitudes a las variaciones hidrológicas observadas en los últimos años y para disponer de instrumentos ágiles de adaptación a posibles efectos de alteración hidrológica como los inducidos por el cambio climático.

Dotar de una excesiva rigidez al sistema en estos aspectos operativos puede dar lugar a efectos no deseados que el mecanismo previsto permite obviar.

Se deberá afrontar la modificación, en profundidad, de la legislación de Aguas que deberá establecer, entre otras cosas, un nuevo régimen de cesión de derechos, que le dote de mayor eficacia en el futuro. En este momento se modifica parcialmente el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, con el objetivo de flexibilizar su régimen jurídico sin perjuicio de la regulación específica de cada uno de los trasvases.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Asimismo, resulta necesario que, en el futuro próximo, la regulación de los trasvases entre ámbitos territoriales de distintos planes hidrológicos de cuenca se incorporen al Plan Hidrológico Nacional, tal y como dispone el propio Texto Refundido de la Ley de Aguas. Y en ese contexto, la próxima Ley del Plan Hidrológico Nacional deberá integrar, armonizar y actualizar en un único bloque normativo, las disposiciones relativas a todos los trasvases intercuencas, que se encuentran dispersas en diferentes normas.

Se deroga la Disposición adicional primera de la Ley 11/2005, de 22 de julio, por su manifiesta inviabilidad técnica, porque el intercambio de caudales no es posible, dado que las redes de distribución de los recursos trasvasados y los no convencionales no se superponen ni proporcionan la cobertura necesaria para el intercambio de agua. Por otra parte, el régimen jurídico de los recursos trasvasados y los no convencionales es completamente distinto, no admitiendo el cambio de toma ordinario previsto para las concesiones en la legislación de aguas. Además, el régimen económico es también distinto, con diferencias de costes muy notorias, que impiden la mera sustitución de un recurso por otro.

PREÁMBULO LEY 9/2018 MODIFICACIÓN LEA

El régimen jurídico de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas y de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos quedó establecido con carácter unitario en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que integró en una sola norma la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, recoge en una única norma las leyes que incorporaron al ordenamiento jurídico español dos directivas comunitarias: la Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente –«directiva sobre evaluación de impacto ambiental»– y la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La Directiva 2011/92/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, se ha modificado en el año 2014 mediante la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014. Esta modificación persigue los siguientes objetivos: en primer lugar, conseguir una regulación más eficaz del proceso de evaluación de impacto ambiental, adaptando las diversas etapas de las que consta este proceso a los principios comunitarios de «una mejor legislación» y de reducción de las cargas administrativas para los ciudadanos; en segundo lugar, aumentar la coherencia y las sinergias con otra legislación y otras políticas de la Unión Europea, así como con las estrategias y políticas establecidas por los Estados miembros en ámbitos de competencia nacional; y, finalmente, garantizar la mejora de la protección del medio ambiente, de la salud humana, del patrimonio nacional, velar por el mantenimiento de la diversidad de especies, conservar la capacidad de reproducción del ecosistema como recurso fundamental de la vida y el aumento de la eficiencia en el uso de los recursos naturales, mediante un sistema de toma de decisiones sobre inversiones, tanto públicas como privadas, más previsible y sostenible a largo plazo.

La nueva directiva sobre evaluación de impacto ambiental, que entró en vigor el 15 de mayo de 2014, supone un refuerzo del actual enfoque de la evaluación de impacto ambiental, como instrumento preventivo, que contempla las amenazas y desafíos ambientales que han surgido desde que entró en vigor la primera directiva sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos, hace ya más de 25 años. Esto significa prestar más atención a determinadas áreas, como la eficiencia de los recursos, el cambio climático y la prevención de riesgos que, con la nueva regulación, están ahora mejor reflejados en el proceso de evaluación.

Por otro lado, por lo que se refiere a otras áreas como el patrimonio cultural, que se define en el artículo 5.1.i) de la ley, se han de tener en cuenta las disposiciones de los tratados internacionales como el Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico, de 16 de enero de 1992, el Convenio para la Salvaguarda del Patrimonio Arquitectónico de Europa, de 3 de octubre de 1985, o la Convención sobre la Protección del Patrimonio Cultural Subacuático, de 2 de noviembre de 2001, sin olvidar el Convenio Europeo del Paisaje, de 20 de octubre de 2000, tal y como se menciona en los considerandos de la Directiva que se transpone.

Así mismo, de acuerdo con la nueva disposición comunitaria, los Estados miembros deben prever la integración o coordinación de los procesos de evaluación de impacto ambiental con otros procedimientos ambientales establecidos por normas comunitarias o nacionales; también se introducen plazos para las diferentes etapas de la evaluación de impacto ambiental: así, por ejemplo, el análisis caso por caso –lo que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, denomina evaluación de impacto ambiental simplificada– debe realizarse en un plazo de noventa días, con posibilidad de prórroga, y las consultas públicas deben durar al menos treinta días. Los Estados miembros deben garantizar también que las decisiones finales sobre la autorización o denegación del proyecto se toman dentro de un «plazo razonable». El proceso para determinar si un proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental se precisa, al exigir que las decisiones estén debidamente motivadas a la luz de los criterios de selección actualizados. Los informes de evaluación del impacto ambiental –estudios de impacto ambiental, según la terminología de la ley nacional– se deben hacer más comprensibles para el público, especialmente con respecto a las evaluaciones del estado actual del medio ambiente y las distintas alternativas al proyecto. También deben mejorarse la calidad y el contenido de los estudios e informes ambientales y las autoridades competentes tendrán que probar su objetividad para evitar conflictos de intereses. Los motivos que llevan a la decisión de autorizar o de denegar un proyecto deben ser claros y transparentes para el público. Los Estados miembros podrán fijar plazos para la validez de las conclusiones razonadas u opiniones emitidas como parte del proceso de evaluación de impacto ambiental, es decir, de lo que la ley española denomina declaración o informe de impacto ambiental. Si los procesos de evaluación concluyesen que un proyecto entrañará efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, los promotores, estarán obligados a adoptar las medidas necesarias para prevenir, reducir o compensar estos efectos. Además, tendrán que establecer sistemas de seguimiento y control de las decisiones ambientales durante la ejecución de los proyectos. Con el fin de evitar duplicidades y costes innecesarios, se podrán aplicar métodos de seguimiento y control ya existentes.

II

La mayor parte de los principios, objetivos y mandatos de la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, ya fueron incorporados en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, dado que la tramitación de ambas normas, la de la Unión Europea y la nacional, fue prácticamente simultánea. De este modo, durante la redacción del anteproyecto de ley ya se tuvieron en cuenta algunas de las novedades que posteriormente incluiría la directiva en su versión definitiva. Es el caso, por ejemplo, de la consideración del cambio climático en las evaluaciones ambientales. A continuación, se citan los artículos de la Directiva de 2014 que ya fueron incluidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre: así parte del artículo 2(3) de la Directiva se encuentra en el vigente artículo 14; el artículo 3(1) en el artículo 35.1.c); el artículo 4(3) está transpuesto ya en los artículos 47.2 (parcialmente, criterios del anexo III) y artículo 7.2 y anexo II (aunque ahora en el artículo 47.2 de la Ley se completa); el artículo 4(6) figura en el vigente artículo 47.1 (parcialmente); el artículo 5(2) en el 34.2 (parcialmente); el artículo 5(3) en los artículos 16.1 (parcialmente) y 40.3; el 6(2) en el 37.3 último párrafo (parcialmente); el 6(6) en los artículos 34.4, 36.1, 37.4 y 46.2; el 6(7) en los artículos 36.1 y 37.4; el 7(5) en el 49 (parcialmente); el 8BIS(4) en

ISBN: 978-84-7777-743-4

el artículo 52.2 (parcialmente); el 8BIS(6) en los artículos 47.4 (parcialmente) y 43; el artículo 10.a) en el Título III, capítulos II y III (parcialmente); y el Anexo III en el Anexo III (parcialmente).

No obstante, para una completa transposición a nuestro ordenamiento jurídico de la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, resulta preciso modificar algunos preceptos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación y éste es precisamente el objeto fundamental de la presente ley.

Además de las modificaciones estrictamente necesarias para la incorporación de la directiva a nuestro ordenamiento, se han realizado también algunas modificaciones, entre otros, en los artículos 11, 40.4 y 44 que aclaran determinados conceptos de la ley, dotando de mayor seguridad jurídica a la regulación en materia de evaluación ambiental.

Por todo ello, la presente ley se dicta de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, regulados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

III

A continuación, se detallan las principales modificaciones que comporta la presente ley.

En primer lugar se reordenan los principios inspiradores de la evaluación ambiental, enumerados en el artículo 2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con la finalidad de incluir en un mismo apartado la precaución y la acción cautelar.

El artículo 3 se modifica con el fin de adaptarlo a lo dispuesto en la directiva. Para ello, y aunque en la práctica ya se viene realizando, se prevé, de forma expresa, que las Administraciones que puedan estar interesadas en un plan, programa o proyecto determinado debido a sus responsabilidades medioambientales o a sus competencias específicas deban ser consultadas al respecto. Y, asimismo, se establece que el órgano ambiental y el sustantivo deberán ejercer sus funciones de manera objetiva y evitar situaciones que den lugar a conflicto de intereses.

Se modifica el artículo 5, relativo a las definiciones de la ley, con el fin de adaptarlo a lo dispuesto en la directiva, especialmente en lo referente a la definición de evaluación de impacto ambiental. La Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014 por la que se modifica la Directiva 2011/92/UE, define la «evaluación de impacto ambiental» como el proceso consistente en la preparación por el promotor de un informe de impacto ambiental, la realización de consultas, el examen por la autoridad competente de la información, la conclusión razonada de la autoridad competente sobre los efectos significativos del proyecto en el medio ambiente y la integración de la conclusión razonada de la autoridad competente en la decisión de autorización. La evaluación ambiental se configura en la directiva como un conjunto de trámites administrativos, que los Estados miembros pueden integrar en los procedimientos sustantivos sectoriales de autorización.

Esta consideración de la evaluación de impacto ambiental como «proceso» o conjunto de trámites es coherente con la que proporciona la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Esta ley solventó la debatida cuestión de la naturaleza jurídica de la evaluación y de los pronunciamientos ambientales, de conformidad con la jurisprudencia que sobre la misma se había ido consolidando. Por lo que se refiere a los primeros, la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental se califican como «procedimiento administrativo instrumental» con respecto al procedimiento sustantivo sectorial de aprobación o adopción de los planes y programas o de la autorización de los proyectos. Por su parte, los pronunciamientos ambientales, es decir, la declaración ambiental estratégica, el informe ambiental estratégico, la declaración de impacto ambiental y el informe de impacto ambiental, tienen la naturaleza jurídica de un informe preceptivo y determinante.

No obstante, para realizar una correcta transposición de la directiva, se ha modificado el artículo 5, relativo a las definiciones de la ley, con el fin de adaptar la definición de evaluación de impacto ambiental a la que introduce la norma comunitaria. De manera que, aunque en la ley se hable indistintamente de «proceso» o de «procedimiento», la evaluación ambiental es un proceso en el sentido de la directiva, es decir, un conjunto de trámites administrativos, incardinados dentro del procedimiento más amplio de adopción, aprobación o autorización del proyecto. Asimismo, se han realizado las correspondientes modificaciones en el artículo 33 para adaptar a esta definición de la directiva el procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria.

La directiva introduce como novedad la obligación para el promotor de incluir en el estudio de impacto ambiental un análisis sobre la vulnerabilidad de los proyectos ante accidentes graves o catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos.

Para incorporar este mandato de la directiva se ha considerado conveniente incluir en el artículo 5 las definiciones de vulnerabilidad del proyecto, de accidente grave, y de catástrofe. Asimismo, se han incluido menciones aclaratorias en la regulación de: la elaboración del documento de alcance del estudio de impacto ambiental; el estudio de impacto ambiental; las consultas a Administraciones públicas afectadas y personas interesadas; la declaración de impacto ambiental; la autorización del proyecto; y la evaluación de impacto ambiental simplificada.

Por otro lado, la regulación de los supuestos de proyectos excluidos de evaluación de impacto ambiental y de los proyectos excluibles, previstos en el artículo 8, se ha modificado para adaptarlo a los cambios introducidos por la directiva. Por una parte, el órgano sustantivo solamente podrá excluir del proceso de evaluación de impacto ambiental, en un análisis caso por caso, los proyectos o partes de proyectos que tengan como único objetivo la defensa –sin especificar que deba ser la defensa nacional– y los proyectos que tengan como único objetivo la respuesta a casos de emergencia civil, cuando tal aplicación pudiera tener repercusiones negativas sobre tales objetivos. Por otro lado, se ha suprimido la posibilidad de que mediante una ley específica se excluyan proyectos específicos de evaluación de impacto ambiental, teniendo en cuenta que la directiva en su nueva redacción únicamente prevé la posibilidad de exclusión del trámite de consulta pública. Finalmente, la posibilidad de exclusión de un proyecto determinado de la evaluación de impacto ambiental en casos excepcionales mediante acuerdo motivado del Consejo de Ministros, o del órgano que determine cada comunidad autónoma, se ha limitado, como hace la directiva, a los supuestos en los que la aplicación de la evaluación de impacto ambiental tenga efectos perjudiciales para la finalidad del proyecto. La ley cita expresamente el caso de las obras de reparación de infraestructuras críticas dañadas como consecuencia de acontecimientos catastróficos. En estos supuestos, el Consejo de Ministros en el ámbito de la Administración General del Estado o, en su caso, el órgano que determine la legislación de cada comunidad autónoma en su respectivo ámbito de competencias decidirá, a propuesta del órgano sustantivo, si procede someter el proyecto a otra forma alternativa de evaluación que cumpla los principios y objetivos de la ley. El acuerdo de exclusión y los motivos que lo justifican se publicarán en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente. Adicionalmente, se pondrá a disposición del público la información relativa a la decisión.

Se modifica el artículo 11 apartado primero para la determinación del órgano ambiental y del órgano sustantivo. Así en el ámbito de la Administración General de Estado corresponde al órgano del Ministerio competente en materia de medio ambiente que reglamentariamente se determine ejercer las funciones atribuidas por esta ley al órgano ambiental cuando se trate de la evaluación ambiental de planes, programas o proyectos que deban ser adoptados, aprobados o autorizados por la Administración General del Estado y los organismos públicos vinculados o dependientes de ella, o que sean objeto

ISBN: 978-84-7777-743-4

de declaración responsable o comunicación previa ante esta administración.

La utilización preferente de los medios electrónicos para garantizar la participación efectiva de las personas interesadas en los procesos de evaluación ambiental es otra de las novedades de la presente ley y es el motivo de la modificación de los artículos 9.3, 21.4, 22.1, 28.4, 36.3 y 37.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Con la finalidad de reforzar el acceso público a la información y la transparencia, la información medioambiental relativa a la aplicación de la ley debe estar accesible a los ciudadanos de manera fácil y efectiva y en formato electrónico. Para ello, se establece la obligación de disponer de, al menos, un portal central o puntos de acceso sencillo en el nivel administrativo territorial correspondiente.

IV

La obligación de establecer procedimientos coordinados o conjuntos para proyectos sujetos a la directiva y otra legislación de la Unión Europea, especialmente la directiva de emisiones industriales y la directiva de conservación de hábitats naturales, fauna y flora silvestre, estaba ya contemplada en la legislación nacional. No obstante, se han introducido modificaciones en la evaluación de las repercusiones de los planes, programas y proyectos sobre los espacios Red Natura 2000, con la finalidad de colmar algunas lagunas jurídicas que se habían detectado en esta regulación y solventar algunos problemas que se habían puesto de manifiesto en su aplicación práctica.

El artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que incorpora al derecho nacional la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva de Hábitats), no contempla ninguna excepción a la obligación de someter a evaluación ambiental los planes, programas y proyectos que puedan afectar de forma apreciable a espacios protegidos Red Natura 2000. Por tanto, aunque el plan, programa o proyecto esté excluido de evaluación ambiental en virtud del artículo 8.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, ese plan, programa o proyecto deberá someterse, cuando pueda afectar de forma apreciable a Espacios Protegidos Red Natura 2000, a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el espacio. En este supuesto, el promotor elaborará un estudio sobre las afecciones del plan, programa o proyecto sobre los espacios Red Natura 2000 y solicitará un informe del órgano competente de la comunidad autónoma afectada. Si en el informe se constatase que el plan, programa o proyecto puede causar un perjuicio a la integridad de la Red Natura 2000, se sustanciará el procedimiento regulado por los apartados 4 a 7 del artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

V

Como ya se ha mencionado anteriormente, otra de las novedades de la ley, prevista, entre otros, en el nuevo artículo 35, es la obligación, por parte del promotor, de incluir en el estudio de impacto ambiental un análisis sobre la vulnerabilidad de los proyectos ante accidentes graves o catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos.

Para evitar duplicidades, se puede utilizar toda la información pertinente disponible y obtenida a través de las evaluaciones de riesgo efectuadas de conformidad con otra legislación comunitaria o nacional. En particular, el promotor incluirá la información relevante, cuando resulte de aplicación, de las evaluaciones efectuadas de conformidad con otras normas, como la normativa relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la normativa que regula la seguridad nuclear de las instalaciones nucleares.

La ley especifica, con mayor grado de detalle, el contenido mínimo del estudio de impacto ambiental, que debe tener en cuenta los impactos del proyecto en su conjunto, incluidos, si procede, su superficie y su subsuelo, durante las fases de construcción y explotación y, si procede, de demolición; este estudio será elaborado por expertos para garantizar su calidad. La determinación por la administración competente del documento del alcance se mantiene como fase voluntaria en el proceso, ya regulado en el artículo 34 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de conformidad con la directiva.

El artículo 37 incorpora el informe de los órganos con competencias en materia de prevención y gestión de riesgos derivados de accidentes graves o catástrofes, en su caso, informe que tiene carácter preceptivo. Por lo que respecta a la evaluación de impacto ambiental simplificada, denominado «procedimiento de comprobación previa» en la directiva, la ley especifica, en el artículo 45, la información que el promotor está obligado a facilitar, centrándose en los aspectos clave que permitan que el órgano ambiental formule el informe de impacto ambiental. La evaluación de impacto ambiental simplificada debe garantizar que solamente sea necesaria la evaluación de impacto ambiental ordinaria para proyectos que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente.

Las administraciones públicas competentes deberán garantizar que los órganos implicados en los procedimientos de evaluación ambiental disponen de personal con conocimientos suficientes para examinar los documentos ambientales. Una cuestión esencial de la directiva, y así se ha incorporado en la ley, es el contenido de la decisión que adopten las autoridades en relación con el proyecto una vez realizada la evaluación de impacto ambiental ordinaria, y la publicidad que debe darse a la decisión. El órgano sustantivo incluirá en la autorización la conclusión sobre los efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, las condiciones ambientales establecidas en la declaración de impacto ambiental, así como una descripción de las características del proyecto y las medidas previstas para prevenir, corregir y, si fuera posible, compensar los efectos adversos significativos en el medio ambiente, así como, en su caso, medidas de seguimiento. Asimismo, la decisión de denegar una autorización indicará las principales razones de la denegación. El órgano sustantivo publicará un extracto de esta información.

Otra de las novedades de la ley, prevista en su artículo 38, que no deriva del texto de la directiva pero sí de su espíritu, es la previsión de realizar un nuevo trámite de información pública y consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas si como consecuencia del trámite de información pública y de consultas, el promotor incorporara en el proyecto o en el estudio de impacto ambiental, modificaciones que supongan efectos ambientales significativos distintos de los previstos originalmente. Como consecuencia, se refuerza el trámite de consultas, emprendiendo un análisis que permita examinar el fondo de la información adicional facilitada.

El artículo 39 se modifica para prever la obligación del órgano sustantivo de comprobar que el promotor ha incluido en el estudio de impacto ambiental, todos los apartados específicos contemplados en el artículo 35.1.

El artículo 40 que regula el análisis técnico del expediente se modifica para incluir las consecuencias jurídicas de la omisión, en el estudio de impacto ambiental elaborado por el promotor, de alguno de los apartados específicos contemplados en el artículo 35.1.

Se modifica el artículo 41 para adecuar el contenido y el alcance de la declaración de impacto ambiental a lo previsto en la directiva. Asimismo, se modifica el artículo 42 para incluir la obligación derivada de la directiva de establecer un plazo razonable para la autorización del proyecto, quedando su concreta determinación en el ámbito del órgano sustantivo y también se detalla el contenido mínimo del extracto de la autorización que ha de publicarse.

Se modifica el artículo 44 para mejorar y adecuar el procedimiento de modificación de las condiciones de la declaración de impacto ambiental que podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor.

El artículo 45, relativo a la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, traslada a la Ley tanto el artículo 4.4 como el anexo II bis de la directiva, lo que implica una mejor com-

ISBN: 978-84-7777-743-4

prensión y claridad de la documentación que debe aportar el promotor y facilita la toma de decisión al órgano ambiental para analizar el proyecto.

Tanto el artículo 47, relativo al informe ambiental, como el artículo 48, sobre la autorización del proyecto y publicidad, incorporan nuevos elementos de información facilitados por el promotor que debe tener en cuenta el órgano ambiental para determinar, de forma motivada, si el proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria o no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Con la nueva redacción de los apartados 2 y 3 del artículo 49, se completan determinados aspectos procedimentales de las consultas a otros Estados en los procedimientos de evaluación ambiental.

De acuerdo con el artículo 8.bis, apartado 4, párrafo segundo de la directiva de 2011, en la redacción dada por la de 2014, se regula en el artículo 52, con mayor precisión, el seguimiento de las declaraciones de impacto ambiental y de los informes de impacto ambiental incluyendo, en su caso, el tipo de parámetros que deban ser objeto de seguimiento y la duración del seguimiento, que serán proporcionados en relación con la naturaleza, ubicación y dimensiones del proyecto y con la importancia de su impacto en el medio ambiente.

El último de los artículos de la ley que se modifican es el artículo 56.2, que, cumpliendo con el mandato establecido en el artículo 10 bis de la directiva, clarifica que las sanciones han de ser efectivas, disuasorias y proporcionadas.

Por lo que se refiere a las disposiciones adicionales que se modifican, la disposición adicional tercera ha incorporado el contenido de la información que, como mínimo, se debe aportar a la Comisión Europea cada seis años contados a partir del 16 de mayo de 2017.

La disposición adicional séptima, que regula la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan afectar a espacios de la Red Natura 2000, se completa, detallando la forma en que se puede acreditar que dichos planes, programas o proyectos guardan una relación directa con la gestión del espacio de la Red Natura.

La disposición adicional novena se modifica para incluir la posibilidad de que el órgano ambiental en el ámbito de la Administración General del Estado emita certificaciones sobre evaluaciones de impacto ambiental practicadas.

La disposición adicional decimocuarta, relativa a la identificación de las personas interesadas, se modifica para mencionar la interconexión de los registros creados para dicha identificación, lo que responde a la necesidad de transparencia y agilidad en la tramitación de los procedimientos de evaluación ambiental.

Se incorpora una nueva disposición adicional decimosexta para regular aquellos casos en los que, en ejecución de sentencia firme, deba realizarse la evaluación de impacto ambiental de un proyecto cuya ejecución ya se haya iniciado o finalizado.

Asimismo se incorpora una disposición adicional decimoséptima sobre instalaciones militares.

Por último, la disposición adicional decimoctava incluye todas las actuaciones que deba efectuar el Consejo de Seguridad Nuclear en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental de proyectos que deban ser autorizados según el Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radiactivas, aprobado por el Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre. Conforme a lo establecido en la Ley 15/1980, de 22 de abril, de creación del Consejo de Seguridad Nuclear, corresponde a este organismo la función de evaluar el impacto radiológico ambiental de las instalaciones nucleares y radiactivas y de las actividades que impliquen el uso de radiaciones ionizantes, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

Por último, se modifica la disposición final octava relativa a los títulos competenciales, con el fin de adecuarla a la Sentencia del Tribunal Constitucional 53/2017, de 11 de mayo, que declaró inconstitucionales algunos de los títulos competenciales invocados en la redacción originaria de la ley. Asimismo, se elimina la disposición final undécima, al considerar que la legislación básica es aplicable directamente a las Comunidades Autónomas desde su entrada en vigor.

Finalmente, también se modifica la disposición final novena, relativa a la autorización de desarrollo de la ley, con el fin de autorizar al Gobierno para modificar los anexos con el fin de adaptarlos a la normativa vigente, a la evolución científica y técnica, y a lo que dispongan las normas internacionales y el Derecho de la Unión Europea.

La disposición transitoria única regula el régimen aplicable a los procedimientos en curso.

Mediante la disposición final segunda se efectúa una modificación de la disposición adicional sexta de la Ley 21/2015, de 20 de julio, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. La finalidad de esta modificación es dar cumplimiento a la Sentencia 118/2017, de 19 de octubre, que ha estimado parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía frente a los apartados tercero a octavo de la disposición adicional sexta de la Ley 21/2015, de 20 de julio, relativa a los Caminos Naturales, y ha declarado nulos e inconstitucionales algunos de los extremos contenidos en la misma (letras d) y e) del apartado 4 y dos incisos concretos en los apartados 6 y 7).

La disposición final tercera lleva a cabo una modificación de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, modificando los artículos 30 y 36 e introduciendo un nuevo artículo 35 bis. Ello, con el fin de definir, con mayor precisión, las especialidades propias del régimen administrativo sancionador contenido en la versión consolidada de la mencionada ley y adecuar los planes de seguimiento de los operadores aéreos.

La disposición final cuarta establece la incorporación de Derecho de la Unión Europea.

Por último, la disposición final quinta determina la entrada en vigor.

VI

Esta ley consta de un artículo único, por el que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, una disposición adicional, una disposición transitoria, sobre expedientes en curso, y cinco disposiciones finales, sobre modificación de las Leyes 43/2003, de 21 de noviembre, y 1/2005, de 9 marzo, sobre la incorporación del derecho de la Unión Europea y sobre la entrada en vigor, respectivamente.

El artículo único se divide en 41 apartados, por los que se modifican diversos artículos y disposiciones adicionales y finales de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y se sustituyen los anexos III y VI de dicha ley.

TÍTULO I
PRINCIPIOS Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y finalidad.

1. Esta ley establece las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible, mediante:
   a) La integración de los aspectos medioambientales en la elaboración y en la adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos;
   b) el análisis y la selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables;

ISBN: 978-84-7777-743-4

c) el establecimiento de las medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente;

d) el establecimiento de las medidas de vigilancia, seguimiento y sanción necesarias para cumplir con las finalidades de esta ley.

2. Asimismo, esta ley establece los principios que informarán el procedimiento de evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como el régimen de cooperación entre la Administración General del Estado y las comunidades autónomas a través de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente.

Artículo 2. Principios de la evaluación ambiental[2].

Los procedimientos de evaluación ambiental se sujetarán a los siguientes principios:

a) Protección y mejora del medio ambiente.

b) [3]Precaución.

c) [4]Acción preventiva y cautelar, corrección y compensación de los impactos sobre el medio ambiente.

d) Quien contamina paga.

e) Racionalización, simplificación y concertación de los procedimientos de evaluación ambiental.

f) Cooperación y coordinación entre la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas.

g) Proporcionalidad entre los efectos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos, y el tipo de procedimiento de evaluación al que en su caso deban someterse.

h) Colaboración activa de los distintos órganos administrativos que intervienen en el procedimiento de evaluación, facilitando la información necesaria que se les requiera.

i) Participación pública.

j) Desarrollo sostenible.

k) Integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones.

l) Actuación de acuerdo al mejor conocimiento científico posible.

Artículo 3. Actuación y relaciones entre Administraciones Públicas.[5] [6]

1. Las Administraciones Públicas ajustarán sus actuaciones en materia de evaluación ambiental a los principios de lealtad institucional, coordinación, información mutua, cooperación, colaboración y coherencia.

   En particular, las Administraciones que puedan estar interesadas en el plan, programa o proyecto debido a sus responsabilidades medioambientales específicas o a sus competencias autonómicas o locales serán consultadas sobre la información proporcionada por el promotor y sobre la solicitud de adopción, aprobación o autorización del plan, programa o proyecto.

   De conformidad con los principios de racionalización y agilidad de los procedimientos administrativos y de cooperación, colaboración y coordinación, las Administraciones Públicas consultadas emitirán los informes que correspondan con la máxima diligencia posible y, en todo caso, dentro de los plazos establecidos al efecto.

   Cuando corresponda a la Administración General del Estado formular la declaración ambiental estratégica o la declaración de impacto ambiental, o bien emitir el informe ambiental estratégico o el informe de impacto ambiental regulados en esta ley, se consultará preceptivamente al órgano que ostente las competencias en materia de medio ambiente de la comunidad autónoma afectada por el plan, programa o proyecto[7].

2. Las Administraciones Públicas garantizarán que el órgano ambiental y el órgano sustantivo ejerzan las funciones derivadas de la presente ley de manera objetiva, y aplicarán en su organización una adecuada separación de las funciones que puedan dar lugar a un conflicto de intereses cuando el órgano ambiental sea simultáneamente el órgano sustantivo o el promotor del plan, programa o proyecto.

3. Cuando el órgano sustantivo sea simultáneamente el promotor del plan, programa o proyecto, el órgano sustantivo realizará las actuaciones atribuidas al promotor en esta ley.

4. El órgano sustantivo informará al órgano ambiental de cualquier incidencia que se produzca durante la tramitación del procedimiento administrativo sustantivo de adopción, aprobación o autorización de un plan, programa o proyecto que tenga relevancia a los efectos de la tramitación de la evaluación ambiental, singularmente aquellas que supongan el archivo o la caducidad del procedimiento sustantivo.

Artículo 4. Cooperación en el marco de la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente.[8]

1. La Conferencia Sectorial de Medio Ambiente analizará y propondrá las modificaciones normativas necesarias para cumplir con los principios recogidos en este título y establecer un procedimiento de evaluación ambiental homogéneo en todo el territorio nacional.

2. En particular, la Conferencia Sectorial impulsará los cambios normativos y reformas necesarias que podrán consistir en la modificación, derogación o refundición de la normativa autonómica existente, o la remisión a esta ley, con las salvedades que exijan sus particularidades organizativas.

---

2 LvMA 60.

3 Letra modificada por la L.9-18.

4 Letra modificada por la L.9-18.

5 Artículo modificado por la L.9-18.

6 LvMA 70.

7 El párrafo 4º del apartado 1 no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

8 LEA.E-CAPV: «*La regulación contenida en el artículo 4 de la Ley ha de entenderse en el contexto del* artículo 5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, *[ahora LRJSP 147], de modo de que la cooperación en el marco de la conferencia sectorial se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en el respectivo acuerdo de institucionalización y reglamento interno de la misma*»

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. La Conferencia Sectorial podrá establecer mecanismos para garantizar que las Administraciones públicas afectadas emitan en plazo los informes previstos en esta ley.
4. En el seno de la Conferencia Sectorial podrán constituirse grupos de trabajo de carácter técnico que elaboren guías metodológicas de evaluación ambiental que permitan la estandarización de estos procedimientos.

Artículo 5. Definiciones[9].

1. A los efectos de esta ley se entenderá por:
   a) "Evaluación ambiental"[10]: proceso a través del cual se analizan los efectos significativos que tienen o pueden tener los planes, programas y proyectos, antes de su adopción, aprobación o autorización sobre el medio ambiente, incluyendo en dicho análisis los efectos de aquellos sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados.

      La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica, que procede respecto de los planes o programas, como la evaluación de impacto ambiental, que procede respecto de los proyectos. En ambos casos la evaluación ambiental podrá ser ordinaria o simplificada y tendrá carácter instrumental respecto del procedimiento administrativo de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa.

   b) "Impacto o efecto significativo"[11]: alteración de carácter permanente o de larga duración de uno o varios factores mencionados en la letra a).

      En el caso de espacios Red Natura 2000: efectos apreciables que pueden empeorar los parámetros que definen el estado de conservación de los hábitats o especies objeto de conservación en el lugar o, en su caso, las posibilidades de su restablecimiento.

   c) "Documento de alcance"[12]: pronunciamiento del órgano ambiental dirigido al promotor que tiene por objeto delimitar sobre el contenido, la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico y el estudio de impacto ambiental.

   d) "Órgano sustantivo"[13]: órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar un plan o programa, para autorizar un proyecto, o para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, salvo que el proyecto consista en diferentes actuaciones en materias cuya competencia la ostenten distintos órganos de la Administración pública estatal, autonómica o local, en cuyo caso, se considerará órgano sustantivo aquel que ostente las competencias sobre la actividad a cuya finalidad se orienta el proyecto, con prioridad sobre los órganos que ostentan competencias sobre actividades instrumentales o complementarias respecto a aquella.[14]

   e) "Órgano ambiental"[15]: órgano de la Administración pública que elabora, en su caso, el documento de alcance, que realiza el análisis técnico de los expedientes de evaluación ambiental y formula las declaraciones ambientales estratégicas, los informes ambientales estratégicos, las declaraciones de impacto ambiental, y los informes de impacto ambiental.

   f) "Público": cualquier persona física o jurídica, así como sus asociaciones, organizaciones o grupos, constituidos con arreglo a la normativa que les sea de aplicación que no reúnan los requisitos para ser considerados como personas interesadas.

   g) "Personas interesadas"[16]: se consideran personas interesadas a los efectos de esta ley:

      1.º Todas aquellas en quienes concurran cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

      2.º Cualesquiera personas jurídicas sin ánimo de lucro que, de conformidad con la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE), cumplan los siguientes requisitos:

         i) Que tengan, entre los fines acreditados en sus estatutos la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular, y que tales fines puedan resultar afectados por la evaluación ambiental.

         ii) Que lleven, al menos, dos años legalmente constituidas y vengan ejerciendo, de modo

9 Artículo modificado por la L.9-18.
10 LvMA Anx.II.G.g.
11 LvMA 2.1.h.
12 LvMA Anx.II.G.d.
13 LvMA Anx.II.G.q.

14 Teniendo en cuenta esta definición y el reparto de funciones entre el Ayuntamiento, la Cotpv y la Diputación Foral de los arts. 91.2, 91.7 y 96.1-3 LvSU, entendemos que el órgano sustantivo en los casos en que la aprobación definitiva corresponde a la Diputación Foral es:
   – Planeamiento estructural (PGOU, PS, PC): el Ayuntamiento puesto que la única función que ostenta la Diputación (LvSU 91.7) es el control de legalidad, dado que la resolución de conflictos con proyectos supramunicipales, incluso forales, esta atribuida a la Cotpv (LvSU 91.2). La única excepción serían los aspectos de oportunidad relativos a proyectos supramunicipales, que podría ser la Cotpv.
   – Planeamiento pormenorizado (PP y PE, incluso PEOU): por las razones expuestas para el planeamiento estructural, el Ayuntamiento salvo en los aspectos de oportunidad relativos a proyectos supramunicipales, que podría ser la Diputación, por la remisión del art. 96.2 LvSU al art. 91.7 LvSU.
15 LvMA Anx.II.G.o.
16 LvMA 2.1.r

ISBN: 978-84-7777-743-4

activo, las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos.

iii) Que según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan, programa o proyecto que deba someterse a evaluación ambiental.

h) "Administraciones Públicas afectadas"[17]: aquellas Administraciones Públicas que tienen competencias específicas en las siguientes materias: población, salud humana, biodiversidad, geodiversidad, fauna, flora, suelo, subsuelo, agua, aire, ruido, factores climáticos, paisaje, bienes materiales, patrimonio cultural, ordenación del territorio y urbanismo.

i) "Patrimonio cultural": concepto que incluye todas las acepciones de este tipo de patrimonio, tales como histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, industrial e inmaterial.

j) "Medidas compensatorias Red Natura 2000"[18]: las medidas específicas definidas y reguladas en el artículo 3, apartados 24 y 46, de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

k) "Medidas compensatorias"[19]: medidas excepcionales que se aplican ante impactos residuales.

l) "Análisis técnico del expediente": análisis cuya finalidad es deducir los efectos esperados de los planes, programas y proyectos sobre los diferentes factores objeto de la evaluación ambiental, y proponer las medidas más adecuadas para su prevención, corrección o compensación, así como sus respectivos seguimientos.

Se analizará, en particular, la calidad, completitud y suficiencia del estudio de impacto ambiental, en su caso, su conformidad con el documento de alcance, y cómo se ha tenido en consideración el resultado del trámite de información pública, de las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas y, en su caso, el resultado de las consultas transfronterizas.

2 A los efectos de la evaluación ambiental estratégica regulada en esta ley, se entenderá por:

a) "Promotor"[20]: cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que pretende elaborar un plan o programa de los contemplados en el ámbito de aplicación de esta ley, independientemente considerado de la Administración que en su momento sea la competente para su adopción o aprobación.

b) "Planes y programas"[21]: el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente, sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.

c) "Estudio ambiental estratégico"[22]: estudio elaborado por el promotor que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y analiza los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente derivados o que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

d) "Declaración Ambiental Estratégica": informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica ordinaria y que se pronuncia sobre la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa.

e) "Informe Ambiental Estratégico": informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación ambiental estratégica simplificada.

f) "Modificaciones menores"[23]: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

3. A los efectos de la evaluación de impacto ambiental de proyectos regulada en esta ley y sin perjuicio de las definiciones contenidas en la normativa sobre instalaciones nucleares y radiactivas, se entenderá por:

a) "Promotor"[24]: cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que pretende realizar un proyecto de los comprendidos en el ámbito de aplicación de esta ley, con independencia de la Administración que sea la competente para su autorización.

b) "Proyecto"[25]: cualquier actuación prevista que consista en:

1.º la ejecución, explotación, desmantelamiento o demolición de una obra, una construcción, o instalación, o bien

2.º cualquier intervención en el medio natural o en el paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales o del suelo y del subsuelo, así como de las aguas continentales o marinas.

c) "Estudio de impacto ambiental"[26]: documento elaborado por el promotor que acompaña al proyecto e identifica, describe, cuantifica y analiza los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente derivados o que puedan derivarse del proyecto, así como la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes, el riesgo de que se produzcan dichos accidentes graves o catástrofes

17 LvMA Anx.II.G.b
18 LvMA Anx.II.G.m.
19 LvMA Anx.II.G.l
20 LvMA 2.1.s.
21 LvMA Anx.II.G.r.
22 LvMA Anx.II.G.e.
23 LvMA Anx.II.G.n
24 LvMA 2.1.s.
25 LvMA Anx.II.G.t.
26 LvMA Anx.II.G.f

ISBN: 978-84-7777-743-4

y el obligatorio análisis de los probables efectos adversos significativos en el medio ambiente en caso de ocurrencia. También analiza las diversas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, y determina las medidas necesarias para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, los efectos adversos sobre el medio ambiente.

d) "Declaración de Impacto Ambiental"[27]: informe preceptivo y determinante[28] del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación de impacto ambiental ordinaria, que evalúa la integración de los aspectos ambientales en el proyecto y determina las condiciones que deben establecerse para la adecuada protección del medio ambiente y de los recursos naturales durante la ejecución y la explotación y, en su caso, el cese, el desmantelamiento o demolición del proyecto.

e) "Informe de Impacto Ambiental"[29]: informe preceptivo y determinante[30] del órgano ambiental con el que finaliza la evaluación de impacto ambiental simplificada.

f) "Vulnerabilidad del proyecto": características físicas de un proyecto que pueden incidir en los posibles efectos adversos significativos que sobre el medio ambiente se puedan producir como consecuencia de un accidente grave o una catástrofe.

g) "Accidente grave": suceso, como una emisión, un incendio o una explosión de gran magnitud, que resulte de un proceso no controlado durante la ejecución, explotación, desmantelamiento o demolición de un proyecto, que suponga un peligro grave, ya sea inmediato o diferido, para las personas o el medio ambiente.

h) "Catástrofe": suceso de origen natural, como inundaciones, subida del nivel del mar o terremotos, ajeno al proyecto que produce gran destrucción o daño sobre las personas o el medio ambiente.

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.[31]

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria[32] los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada[33] [34]:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.[35]

27 LvMA Anx.II.G.c

28 Sobre el carácter *determinante*, véase la nota al pie al art. 25.2 LEA

29 LvMA Anx.II.G.i.

30 Sobre el carácter *determinante*, véase la nota al pie al art. 25.2 LEA

31 TRLSR 22.1

32 El LvMA Anx.II.A contiene la relación de Planes sujetos, relación vigente porque las Comunidades Autónomas pueden establecer normas adicionales de protección (LEA DF8.1)

33 STS 4767/2016 FJ2 y STS 3758/2018 FJ12: la EAE es exigible a todos planes. Independientemente de su alcance, al menos la tramitación simplificada. «*La preexistencia de una declaración de innecesariedad de evaluación ambiental o de las características físicas sobre las que se proyecta la ordenación cuestionada no excluyen, en relación con el caso sometido a nuestra consideración, la procedencia de practicar el indicado trámite de EAE*». STS 989/2022 FJ3. Todos los planes de ordenación que comporten una ordenación estructural que afecten significativamente al medio ambiente y hayan de servir para la ejecución de proyectos con esa misma trascendencia; así como las modificaciones de dichos instrumentos, siempre que éstas tengan esas mismas exigencias, deben someterse a EAE ordinaria o simplificada.

34 El LvMA Anx.II.B contiene la relación de Planes sujetos, relación vigente porque las Comunidades Autónomas pueden establecer normas adicionales de protección (LEA DF8.1)

35 ¿Todos los planes o tan solo los que «*establezcan el marco…*» (LEA 6.1.a) y no estén en el listado del art. 6.1.a LEA? ¿Todos los planes o tan solo los que se correspondan con el objeto de la ley (LEA 1)? Véanse la STS 5548/2016 FJ6 y la STC 123/2021 FJ4-5. STS 4931/2021 FJ3, la exclusión de EAE para los ED es válida en la medida que lo recoja la legislación autonómica, cuando su contenido y alcance estén limitados y en cuanto no se configuren como marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental ni como susceptibles de tener una incidencia significativa en el medio ambiente.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 7. Ámbito de aplicación de la evaluación de impacto ambiental[36].

1. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental ordinaria[37] los siguientes proyectos:
   a) Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
   b) Los comprendidos en el apartado 2, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.
   c) Cualquier modificación de las características de un proyecto consignado en el anexo I o en el anexo II, cuando dicha modificación cumple, por sí sola, los umbrales establecidos en el anexo I.
   d) Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo solicite el promotor.
2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada[38]:
   a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.
   b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
   c) Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:
      1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
      2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
      3.º Incremento significativo de la generación de residuos.
      4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
      5.º Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
      6.º Una afección significativa al patrimonio cultural.
   d) Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
   e) Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años.

Artículo 8. Supuestos excluidos de evaluación ambiental y proyectos exceptuables.[39] [40]

1. No serán objeto de evaluación ambiental estratégica los siguientes planes y programas:
   a) Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.
   b) Los de tipo financiero o presupuestario.
2. El órgano sustantivo podrá determinar, caso por caso, que la evaluación de impacto ambiental no se aplicará a los proyectos o partes de proyectos que tengan como único objetivo la defensa y a los proyectos que tengan como único objetivo la respuesta a casos de emergencia civil, cuando tal aplicación pudiera tener repercusiones negativas sobre tales objetivos.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 49, el Consejo de Ministros[41], en el ámbito de la Administración General del Estado, o en su caso, el órgano que determine la legislación de cada comunidad autónoma, en su respectivo ámbito de competencias, podrán, a propuesta del órgano sustantivo, en supuestos excepcionales y mediante acuerdo motivado, excluir un proyecto determinado de la evaluación de impacto ambiental, cuando su aplicación pueda tener efectos perjudiciales para la finalidad del proyecto o aquellos proyectos que consistan en obras de reparación o mejora de infraestructuras críticas, definidas en la Ley 8/2011, de 28 de abril, por la que se establecen medidas para la protección de las infraestructuras críticas[42], que hayan sido dañadas como consecuencia de acontecimientos catastróficos o cuyo refuerzo sea necesario para garantizar la seguridad nacional.[43]
4. En los casos previstos en el apartado anterior, a propuesta del órgano sustantivo, el Consejo de Ministros en el ámbito de la Administración General del Estado o, en su caso, el órgano que determine la legislación de cada comunidad autónoma en su respectivo ámbito de competencias, decidirá en el acuerdo de exclusión si procede someter el proyecto a otra forma alternativa de evaluación

36 Los apartados B y C del Anexo I de la LvMA contienen una relación de Planes sujetos que debe tenerse en cuenta por corresponden a las Comunidades Autónomas establecer normas adicionales de protección (LEA DF8.1)

37 LvMA Anx.II.D.

38 LvMA Anx.II.E.

39 Artículo modificado por la L.9-18.

40 LvMA 66-67.

41 STS 4072/2018 FJ3: términos para la exclusión por parte del Consejo de Ministros o el órgano que determine la legislación de cada comunidad autónoma.

42 STS 4072/2018 FJ4: interpretación del criterio de acontecimientos catastróficos en infraestructuras críticas.

43 El art. 66 RD-l.36-20 establece: *"A los efectos de lo previsto en el artículo 8.3 de la Ley 21/2013, de 21 de diciembre, se entenderá que concurren circunstancias excepcionales en el caso de los proyectos financiados total o parcialmente mediante el Instrumento Europeo de Recuperación, cuando se trate de meras modernizaciones o mejoras de instalaciones ya existentes, que no supongan construcción de nueva planta, aumento de la superficie afectada o adición de nuevas construcciones ni afección sobre recursos hídricos y entre cuyos requisitos se incorporen para su financiación y aprobación la mejora de las condiciones ambientales, tales como la eficiencia energética o del empleo de recursos naturales, la reducción de su impacto ambiental o la mejora de la sostenibilidad de la instalación ya existente"*.

ISBN: 978-84-7777-743-4

que cumpla los principios y objetivos de esta ley, que realizará el órgano sustantivo.

El órgano sustantivo publicará el acuerdo de exclusión y los motivos que lo justifican en el "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente. Adicionalmente, pondrá a disposición del público la información relativa a la decisión de exclusión y los motivos que la justifican, y el examen sobre las formas alternativas de evaluación del proyecto excluido.

El órgano sustantivo comunicará la información prevista en el párrafo anterior a la Comisión Europea, con carácter previo a la autorización del proyecto.[44]

5. Las posibilidades de exclusión reguladas en este artículo no eximirán al promotor de efectuar una evaluación de las repercusiones sobre los espacios Red Natura 2000, cuando se trate de planes, programas y proyectos que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesarios para la misma, puedan afectar de forma apreciable a las especies o hábitats de los citados espacios, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos.

   Para ello, el promotor elaborará un informe de repercusiones sobre los hábitats y especies objetivo de conservación de los espacios afectados, incluyendo las medidas preventivas, correctoras y compensatorias Red Natura 2000 adecuadas para su mantenimiento en un estado de conservación favorable, y un esquema de seguimiento ambiental, y el órgano sustantivo consultará preceptivamente al órgano competente en la gestión de los espacios Red Natura 2000 afectados, para remitir posteriormente el informe junto con la consulta al órgano ambiental, al objeto de que éste determine, a la vista del expediente, si el plan, programa o proyecto causará un perjuicio a la integridad de algún espacio Red Natura 2000. En caso afirmativo se sustanciará el procedimiento regulado por los apartados 4 a 7 del artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. La aprobación del proyecto incluirá expresamente las medidas y el programa de seguimiento ambiental adoptados.

   En casos de fuerza mayor, reacción ante catástrofes o accidentes graves, parte o todas las actuaciones señaladas en el párrafo anterior podrán realizarse a posteriori, justificándose dichas circunstancias en la aprobación del proyecto.

Artículo 9. Obligaciones generales.[45]

1. Los planes y los programas incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley deberán someterse a una evaluación ambiental antes de su adopción o aprobación. Asimismo, los proyectos incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente, en virtud, entre otras cosas, de su naturaleza, dimensiones o localización, deberán someterse a una evaluación ambiental antes de su autorización, o bien, si procede, en el caso de proyectos, antes de la presentación de una declaración responsable o de una comunicación previa a las que se refiere el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

   Carecerán de validez los actos de adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos que, estando incluidos en el ámbito de aplicación de esta ley no se hayan sometido a evaluación ambiental, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, puedan corresponder.

   No se realizará la evaluación de impacto ambiental regulada en el título II de los proyectos incluidos en el artículo 7 de esta ley que se encuentren parcial o totalmente ejecutados sin haberse sometido previamente al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

2. Cuando el acceso a una actividad o a su ejercicio exija una declaración responsable o una comunicación previa y de acuerdo con esta ley, requiera una evaluación de impacto ambiental, la declaración responsable o la comunicación previa no podrán presentarse ante el órgano sustantivo antes de la publicación en el "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente de la declaración de impacto ambiental o del informe de impacto ambiental. Sólo con posterioridad a dicha publicación, el órgano sustantivo, mediante resolución, admitirá la declaración responsable o comunicación previa.

   La declaración responsable o la comunicación previa relativa a un proyecto carecerá de validez y eficacia a todos los efectos si debiendo haber sido sometido a una evaluación ambiental no lo hubiese sido, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, procedan.

3. Con el fin de garantizar la participación efectiva, los trámites de información pública, y de consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas regulados en esta ley, se efectuarán por vía electrónica y mediante anuncios públicos u otros medios apropiados que garanticen la máxima difusión a la ciudadanía dentro de los municipios afectados y los colindantes.

   Las Administraciones Públicas, dentro del trámite de información pública, adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la información pertinente sea accesible electrónicamente por parte del público, a través de, al menos, un portal central o de puntos de acceso sencillo, en el nivel de la administración territorial correspondiente.

4. Cuando las personas interesadas que deban ser consultadas sean desconocidas, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente.

   Adicionalmente, en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental de proyectos, se publicarán anuncios en el tablón de edictos, y en su caso, en la página web de los Ayuntamientos afectados. El plazo de exposición será de treinta días hábiles. Transcurrido el plazo de con-

44 Los apartados 3 y 4 no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

45 Artículo modificado por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

sulta, el Ayuntamiento remitirá al órgano sustantivo o, en su caso, al órgano ambiental, un certificado de exposición pública en el que haga constar el lugar y periodo en que ha estado expuesta la documentación ambiental.

5. Las Administraciones Públicas garantizarán que los órganos ambientales disponen de conocimientos para examinar los estudios y documentos ambientales estratégicos, y los estudios y documentos de impacto ambiental, y que, de ser necesario pueden solicitar informes a organismos científicos, académicos u otros que posean dichos conocimientos.

Artículo 10. Falta de emisión de las declaraciones e informes ambientales.[46]

La falta de emisión de la declaración ambiental estratégica, del informe ambiental estratégico, de la declaración de impacto ambiental o del informe de impacto ambiental, en los plazos legalmente establecidos, en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.

Artículo 11. Determinación del órgano ambiental y del órgano sustantivo.[47] [48]

1. Corresponde al órgano del Ministerio competente en materia de medio ambiente que se determine reglamentariamente, ejercer las funciones atribuidas por esta ley al órgano ambiental cuando se trate de la evaluación ambiental de planes, programas o proyectos que deban ser adoptados, aprobados o autorizados por la Administración General del Estado y los organismos públicos vinculados o dependientes de ella, o que sean objeto de declaración responsable o comunicación previa ante esta administración.[49]
2. Las funciones atribuidas por esta ley al órgano ambiental y al órgano sustantivo, en cuanto a la tramitación de los distintos procedimientos, corresponderán a los órganos que determine la legislación de cada comunidad autónoma cuando se trate de la evaluación ambiental de planes, programas o proyectos que deban ser adoptados, aprobados o autorizados por las comunidades autónomas o que sean objeto de declaración responsable o comunicación previa ante las mismas.
3. En el caso de planes, programas y proyectos cuya adopción, aprobación o autorización corresponda a las entidades locales, las funciones atribuidas por esta ley al órgano ambiental y al órgano sustantivo corresponderán al órgano de la Administración autonómica o local que determine la legislación autonómica.

Artículo 12. Resolución de discrepancias[50].

1. En el supuesto de que existan discrepancias entre el órgano sustantivo y el órgano ambiental sobre el contenido de la declaración ambiental estratégica, de la declaración de impacto ambiental, o en su caso, del informe ambiental estratégico, o del informe de impacto ambiental resolverá según la Administración que haya tramitado el expediente, el Consejo de Ministros o el Consejo de Gobierno u órgano que la comunidad autónoma determine[51].
2. [apartado anulado por STC 53/2017].[52]
3. [apartado anulado por STC 53/2017].[53]
4. [apartado anulado por STC 53/2017].[54]. En tanto no se pronuncie el órgano que debe resolver la discrepancia, se considerará que la declaración ambiental estratégica, la declaración de impacto ambiental, o en su caso, el informe ambiental estratégico, o el informe de impacto ambiental mantienen su eficacia.
5. El acuerdo por el que se resuelve la discrepancia se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente.

Artículo 13. Relación entre la evaluación ambiental estratégica y la evaluación de impacto ambiental.

1. La evaluación ambiental estratégica de un plan o programa no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que de ellos se deriven.
2. El órgano ambiental podrá acordar motivadamente, en aras del principio de eficacia, la incorporación de trámites y de actos administrativos del procedimiento de evaluación ambiental estratégico en otros procedimientos de evaluación ambiental, siempre y cuando no haya transcurrido el plazo establecido en el plan o programa o, en su defecto, el de cuatro años desde la publicación de la declaración ambiental estratégica y no se hayan producido alteraciones de las circunstancias tenidas en cuenta en la evaluación ambiental estratégica.

46 LvMA 63.
47 Artículo modificado por la L.9-18.
48 LvMA 62.
49 El apartado 1 no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)
50 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a)
51 LvSU 91.2
52 El texto original decía: «*El órgano sustantivo trasladará al órgano ambiental escrito fundado donde manifieste las razones que motivan la discrepancia junto con toda la documentación, incluyendo cuantos informes y documentos estime oportunos, en el plazo máximo de treinta días hábiles desde la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente de la declaración ambiental estratégica, de la declaración de impacto ambiental, o en su caso, del informe ambiental estratégico, o del informe de impacto ambiental*».
53 El texto original decía: «*Recibido el escrito de discrepancias, el órgano ambiental deberá pronunciarse en un plazo máximo de treinta días hábiles. Si el órgano ambiental no se pronunciase en el citado plazo, se entenderá que mantiene su criterio respecto del contenido de la declaración ambiental estratégica, de la declaración de impacto ambiental, o en su caso, del informe ambiental estratégico, o del informe de impacto ambiental formulado*».
54 El texto original decía: «*El órgano sustantivo elevará la discrepancia al órgano competente para su resolución, quien se pronunciará en un plazo máximo de sesenta días hábiles contados desde su recepción*».

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 14. Relación entre la evaluación de impacto ambiental y la autorización ambiental integrada.

Las comunidades autónomas dispondrán lo necesario para incluir las actuaciones en materia de evaluación de impacto ambiental, cuando así sea exigible, en el procedimiento de otorgamiento y modificación de la autorización ambiental integrada.

Artículo 15. Confidencialidad.[55] [56]

1. Las Administraciones Públicas que intervienen en los procedimientos de evaluación ambiental deberán respetar la confidencialidad de las informaciones aportadas por el promotor que, de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de las personas físicas, tengan dicho carácter, teniendo en cuenta, en todo caso, la protección del interés público, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).
2. El promotor deberá indicar qué parte de la información contenida en la documentación presentada considera que debería gozar de confidencialidad. La Administración competente decidirá sobre la información que, según la legislación vigente, esté exceptuada del secreto comercial o industrial, incluida la propiedad intelectual, y sobre la información amparada por la confidencialidad.

Artículo 16. Capacidad técnica y responsabilidad del autor de los estudios y documentos ambientales.[57]

1. El promotor garantizará que el documento inicial estratégico, el estudio ambiental estratégico y el documento ambiental estratégico, en el caso de la evaluación ambiental estratégica, y el documento inicial, el estudio de impacto ambiental y el documento ambiental, en el caso de la evaluación de impacto ambiental, han sido realizados por personas que posean la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y tendrán la calidad y exhaustividad necesarias para cumplir las exigencias de esta ley. Para ello, los estudios y documentos ambientales mencionados deberán identificar a su autor o autores indicando su titulación y, en su caso, profesión regulada. Además, deberá constar la fecha de conclusión y firma del autor.
2. Los autores de los citados documentos serán responsables del contenido y fiabilidad de los estudios y documentos ambientales citados en el apartado anterior, excepto en lo que se refiere a los datos recibidos de la Administración de forma fehaciente.

55 Artículo modificado por la L.9-18.
56 LvMA 65.
57 Artículo modificado por la L.9-18.

TÍTULO II
EVALUACIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO I
Evaluación ambiental estratégica[58]

Sección 1.ª
Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica

Artículo 17. Trámites y plazos de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. La evaluación ambiental estratégica ordinaria constará de los siguientes trámites:
   a) Solicitud de inicio.
   b) Consultas previas y determinación del alcance del estudio ambiental estratégico.
   c) Elaboración del estudio ambiental estratégico.
   d) Información pública y consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.
   e) Análisis técnico del expediente.
   f) Declaración ambiental estratégica.
2. [59]El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de *dos meses*[60], contados desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico, para realizar las consultas previstas en el artículo 19.1 y elaborar un documento de alcance del estudio ambiental estratégico regulado en el artículo 19.2.
3. [61]El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico, y para la realización de la información pública y de las consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 será de *nueve meses*[62] desde la notificación al promotor del documento de alcance.
4. [63]Para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica, el órgano ambiental dispondrá de un plazo de *cuatro meses*[64], desde la recepción del expediente completo, de acuerdo con los artículos 24 y 25.

58 LvMA 72-75.
59 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.
60 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 3 meses (LvMA 68.5).
61 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.
62 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 4 años (LvMA 68.7).
63 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.
64 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 3 meses, prorrogable por otros 2 meses (LvMA 74.2).

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 18. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:
   a) Los objetivos de la planificación.
   b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.[65]
   c) El desarrollo previsible del plan o programa.
   d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
   e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior requerirá al promotor para que, en un plazo de *diez días hábiles*[66], acompañe los documentos preceptivos, con los efectos previstos en el *artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre* [ahora LPAC 68].

   Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.
3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.
4. [67]En el plazo de *veinte días hábiles*[68] desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:
   a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
   b) Si estimara que el documento inicial estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.
   c) Si ya hubiese inadmitido o ya hubiese dictado una declaración ambiental estratégica desfavorable en un plan o programa sustancialmente análogo al presentado.

   [párrafos anulados por STC 53/2017].[69]

Artículo 19. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

1. [70]El órgano ambiental someterá el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo de *treinta días hábiles*[71] desde su recepción.

   Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. [oración anulada por STC 53/2017].[72]

   Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas competentes que resulten relevantes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, [oración anulada por STC 53/2017][73]. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor, y suspende el plazo previsto en el artículo 17.2.

   En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley

65 STS 1754/2022 FJ10. El estudio de alternativas que debe contener una evaluación ambiental estratégica de un plan de ordenación territorial, debe incluir, además de la referencia al alcance y contenido del plan propuesto, la alternativa "cero" y aquellas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa

66 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

67 STC 53/2017 FJ7: «*Su contenido es conforme con el sistema de distribución de competencias constitucional si se interpreta en el sentido de que establecen unas causas sustantivas mínimas en las que procede declarar dicha inadmisibilidad, sin que excluya la posibilidad de que las Comunidades Autónomas, en ejercicio de sus competencias, puedan adoptar normas de desarrollo al respecto o, en su caso, recoger otros supuestos de inadmisión adicionales en aras de la protección del medio ambiente*».

68 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 15 días (EvAm.d 8.3), aunque no cubre todos los fines previstos en este trámite por la LEA.

69 El texto original decía: «*Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión. La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso*».

70 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

71 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 1 mes (LvMA 68.5).

72 El texto original decía: «*En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente*».

73 El texto original decía «*para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora*».

ISBN: 978-84-7777-743-4

29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

2. Recibidas las contestaciones a las consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al promotor y al órgano sustantivo, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.
3. El documento de alcance del estudio ambiental estratégico se pondrá a disposición del público a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

Artículo 20. Estudio ambiental estratégico.

1. Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa.
2. El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del plan o programa y contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad. A estos efectos, se tendrán en cuenta los siguientes extremos[74]:
   a) Los conocimientos y métodos de evaluación existentes.
   b) El contenido y nivel de detalle del plan o programa.
   c) La fase del proceso de decisión en que se encuentra.
   d) La medida en que la evaluación de determinados aspectos necesita ser complementada en otras fases de dicho proceso, para evitar su repetición.
3. Para la elaboración del estudio ambiental estratégico se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma o por otras Administraciones públicas.

Artículo 21. Versión inicial del plan o programa e información pública.

1. El promotor elaborará la versión inicial del plan o programa teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico, y presentará ambos documentos ante el órgano sustantivo.
2. El órgano sustantivo someterá dicha versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles.[75]

   La información pública podrá realizarla el promotor en lugar del órgano sustantivo cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, corresponda al promotor la tramitación administrativa del plan o programa.
3. La documentación sometida a información pública incluirá, asimismo, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.
4. [76]El órgano sustantivo adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios electrónicos y otros medios de comunicación.

Artículo 22. Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

1. [77] Simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo someterá la versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el artículo 19.[78]

   Estas consultas podrá realizarlas el promotor en lugar del órgano sustantivo cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, corresponda al promotor la tramitación administrativa del plan o programa.

   La consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas se realizará por medios electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.
2. [79] Las Administraciones públicas afectadas, y las personas interesadas dispondrán de un plazo mínimo de *treinta días hábiles*[80] desde que se les somete la versión inicial del plan o programa, acompañado del estudio ambiental estratégico para emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

Artículo 23. Propuesta final de plan o programa.

Tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, incluyendo, en su caso, las consultas transfronterizas, el promotor modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final del plan o programa.

[Párrafo anulado por STC 53/2017][81]

Artículo 24. Análisis técnico del expediente.

1. El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

74 TRLSR 22.2

75 STS 412/2024 FJ2. La consulta al público se realiza a través del trámite de información pública regulada en este artículo.

76 Letra modificada por la L.9-18.

77 Artículo modificado por la L.9-18.

78 STS 412/2024 FJ2. La consulta a las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas se realiza a través del trámite de consultas a la personas interesadas regulada en este artículo.

79 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

80 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi, la exposición pública tiene un plazo de 45 días (LvMA 73), sin que se haya establecido un plazo especifico para alegaciones de quienes son parte en el procedimiento.

81 El texto original decía «*No se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera de los plazos establecidos en los artículos 21 y 22*».

ISBN: 978-84-7777-743-4

a) La propuesta final de plan o programa.

b) El estudio ambiental estratégico.

c) El resultado de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas así como su consideración.

d) Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo éstas se han tomado en consideración.

2. El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático.

3. Si durante el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental estratégica el órgano ambiental estimara que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a lo establecido en esta ley, requerirá al órgano sustantivo para que subsane el expediente de evaluación ambiental estratégica en el plazo máximo de *tres meses*[82]. En estos casos se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

   Si transcurridos *tres meses*[83] el órgano sustantivo no hubiera remitido el expediente subsanado, o si una vez presentado fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

4. Si durante el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental estratégica el órgano ambiental concluyera que es necesaria información adicional para formular la declaración ambiental estratégica solicitará al promotor la información que sea imprescindible, informando de ello al órgano sustantivo, que complete el expediente. Esta solicitud suspende el plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

   Si transcurridos *tres meses*[84] el promotor no hubiera remitido la documentación adicional solicitada, o si una vez presentada ésta fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. [Oración anulada por STC 53/2017][85].

5. El órgano ambiental continuará con el procedimiento siempre que disponga de los elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica.

   Si en el expediente de evaluación ambiental estratégica no constara alguno de los informes de las Administraciones públicas afectadas, consultadas conforme a lo previsto en el artículo 22, y el órgano ambiental no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe [oración anulada por STC 53/2017][86]. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor, y suspende el plazo para la formulación de la declaración de impacto ambiental.

   Si transcurrido el plazo de *diez días*[87] el órgano ambiental no hubiese recibido el informe, comunicará al órgano sustantivo y al promotor la imposibilidad de continuar el procedimiento.

   En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 25. Declaración ambiental estratégica.

1. [88]El órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de *cuatro meses*[89] contados desde la recepción del expediente completo.

2. La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante[90] y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, en su caso, los de las consultas transfronterizas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa que finalmente se apruebe o adopte.

3. [91]La declaración ambiental estratégica se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los *diez días hábiles*[92] siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. Contra la declaración ambiental estratégica no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter ge-

82 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 15 días (EvAm.d 13.1.2º).

83 Véase la nota al pie sobre el plazo del apartado anterior.

84 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 15 días (EvAm.d 13.1.2º).

85 El texto original decía: «Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.»

86 El texto original decía: «para que, en el plazo de diez días, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora».

87 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

88 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

89 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 3 meses, prorrogable por otros 2 meses (LvMA 74.2).

90 Respecto al alcance de la expresión «determinante» véase la EM.II.14º, la STS 4661/2014 FJ7, así como la voz DETERMINANTE en el *Glosario*. Los arts. 74.1 y 75.1 LvMA, declaran el carácter "*vinculante*".

91 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

92 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

ISBN: 978-84-7777-743-4

neral que hubiese aprobado el plan o programa, o bien de los que procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de adopción o aprobación del plan o programa.

Artículo 26. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.

1. El promotor incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el plan o programa y, de acuerdo con lo previsto en la legislación sectorial, lo someterá a la adopción o aprobación del órgano sustantivo.
2. [93]En el plazo de *diez días hábiles*[94] desde la adopción o aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:
   a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.
   b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:
      1.º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
      2.º Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
      3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
   c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

Artículo 27. Vigencia de la declaración ambiental estratégica.

1. La declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de *dos años*[95] desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del plan o programa, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica en los términos previstos en los siguientes apartados.
2. [anulado por STC 53/2017].[96]
3. A la vista de tal solicitud, el órgano ambiental podrá acordar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica, ampliando su vigencia por *dos años*[97] adicionales. [oración anulada por STC 53/2017.] [98]
4. El órgano ambiental resolverá sobre la solicitud de prórroga en un plazo de *seis meses*[99] contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud. Previamente, el órgano ambiental solicitará informe a las Administraciones públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica. Estas Administraciones deberán pronunciarse en el plazo de *dos meses*[100], que podrá ampliarse, por razones debidamente justificadas, por *un mes*[101] más.
5. Transcurrido el plazo de seis meses sin que el órgano ambiental haya notificado la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica se entenderá estimada la solicitud de prórroga.

Artículo 28. Modificación de la declaración ambiental estratégica.

1. La declaración ambiental estratégica de un plan o programa aprobado podrá modificarse cuando concurran circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental estratégica, incluidas las que surjan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración.
2. El procedimiento de modificación de la declaración ambiental estratégica podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor.

   El órgano ambiental iniciará dicho procedimiento de oficio, bien por propia iniciativa o a petición razonada del órgano sustantivo, o por denuncia, mediante acuerdo.

93 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

94 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

95 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi por coincidir con el fijado en el art. 74.4 LvMa.

96 El texto original decía: «El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior.»

97 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica aun no ha señalado otro (CE 149.3).

98 El texto original decía: «Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.»

99 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

100 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

101 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

ISBN: 978-84-7777-743-4

En el caso de que se haya recibido petición razonada o denuncia, el órgano ambiental deberá pronunciarse sobre la procedencia de acordar el inicio del procedimiento en el plazo de *veinte días hábiles*[102] desde la recepción de la petición o de la denuncia.

3. En el plazo de *veinte días hábiles*[103] desde la recepción de la solicitud del promotor de inicio de la modificación de la declaración ambiental estratégica, el órgano ambiental podrá resolver motivadamente su inadmisión. Frente a esta resolución podrán, en su caso, interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa o judicial, en su caso.
4. [104] El órgano ambiental consultará, por el plazo mínimo de *treinta días hábiles*[105], al promotor, al órgano sustantivo y a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas previamente consultadas de acuerdo con el artículo 22, al objeto de que emitan los informes y formulen cuantas alegaciones estimen oportunas y aporten cuantos documentos estimen precisos. La consulta se realizará por medios electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta.

   Transcurrido el plazo sin que se hayan recibido los informes y alegaciones de las Administraciones públicas afectadas, y de las personas interesadas, el procedimiento de modificación continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para ello. [oración anulada por STC 53/2017].[106]

   Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes para continuar con el procedimiento de modificación, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas, o bien porque habiéndose recibido estos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, [oración anulada por STC 53/2017][107]. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor y suspende el plazo previsto para que el órgano ambiental se pronuncie sobre la modificación de la declaración ambiental estratégica.

   En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la formulación de los informes, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
5. [108]El órgano ambiental, en un plazo de *dos meses*[109] contados desde el inicio del procedimiento, resolverá sobre la modificación de la declaración ambiental estratégica que en su día se formuló.
6. La decisión del órgano ambiental sobre la modificación tendrá carácter determinante[110] y no recurrible sin perjuicio de los recursos en vía administrativa o judicial que, en su caso, procedan frente a los actos o disposiciones que, posterior y consecuentemente, puedan dictarse. Tal decisión se notificará al promotor y al órgano sustantivo y deberá ser remitida para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Sección 2.ª

Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico

Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:
   a) Los objetivos de la planificación.
   b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
   c) El desarrollo previsible del plan o programa.
   d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
   e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
   f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
   g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
   h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
   i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

102 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

103 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

104 Artículo modificado por la L.9-18 y Párrafo 1° modificado por RD-l.36-20 DF3.

105 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3). Téngase en cuenta que en la tramitación ordinaria el plazo correspondiente es de 1 mes (LvMA 68.5).

106 El texto original decía: «En este caso, no se tendrán en cuenta los informes y alegaciones que se reciban posteriormente»

107 El texto original decía: «para que en el plazo de diez días hábiles contados a partir del requerimiento, ordene al órgano competente la remisión de los informes en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el responsable de la demora.»

108 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

109 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

110 Sobre el carácter *determinante*, véase la nota al pie al art. 25.2 LEA

ISBN: 978-84-7777-743-4

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de *diez días hábiles*[111], los aporte, con los efectos previstos en el *artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre* [ahora LPAC 68].

   Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. [112]En el plazo de *veinte días hábiles*[113] desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

   a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

   b) Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

   [párrafos anulados por STC 53/2017].[114]

Artículo 30. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

1. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

2. [115] Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de *veinte días hábiles*[116] desde la recepción de la solicitud de informe. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.[117]

   Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque habiéndose recibido éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, [oración anulada por STC 53/2017] [118]. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor y suspende el plazo.

   En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 31. Informe ambiental estratégico.

1. [119] El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de *tres meses*[120] contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

2. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

   a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19.

      Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental

111 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

112 STC 53/2017 FJ7: «Su contenido es conforme con el sistema de distribución de competencias constitucional si se interpreta en el sentido de que establecen unas causas sustantivas mínimas en las que procede declarar dicha inadmisibilidad, sin que excluya la posibilidad de que las Comunidades Autónomas, en ejercicio de sus competencias, puedan adoptar normas de desarrollo al respecto o, en su caso, recoger otros supuestos de inadmisión adicionales en aras de la protección del medio ambiente. »

113 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 15 días (EvAm.d 8.3), aunque no cubre todos los fines previstos en este trámite por la LEA.

114 El texto original decía: «Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión. La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.»

115 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

116 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). En Euskadi el plazo es de 1 mes (LvMA 75.2).

117 Considérese que la última oración que se restaura con el RD-l.36-20 «En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.», fue anulada por la STC 53/2017.

118 El texto original decía: «para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora.»

119 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

120 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi por coincidir con el fijado en el art. 75.2 LvMa.

ISBN: 978-84-7777-743-4

estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

3. [121] El informe de impacto ambiental se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los *diez días hábiles*[122] siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

4. En el supuesto previsto en el apartado 1 letra b) el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de *cuatro años*[123] desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

5. El informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

Artículo 32. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.[124]

En el plazo de *diez días hábiles*[125] desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

a) La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

b) Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

121 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.
122 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).
123 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi por coincidir con el fijado en el art. 75.5 LvMa.
124 Artículo modificado por RD-l.36-20 DF3.
125 Aunque el plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b), es de aplicación en Euskadi porque la normativa autonómica no señala otro (CE 149.3).

CAPÍTULO II
Evaluación de impacto ambiental de proyectos[126]

SECCIÓN 1.ª
Procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria para la formulación de la declaración de impacto ambiental

Artículo 33. Trámites y plazos de la evaluación de impacto ambiental ordinaria[127].

1. La evaluación de impacto ambiental ordinaria constará de los siguientes trámites:

a) Elaboración del estudio de impacto ambiental por el promotor.

b) Sometimiento del proyecto y del estudio de impacto ambiental a información pública y consultas a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, por el órgano sustantivo.

c) Análisis técnico del expediente por el órgano ambiental.

d) Formulación de la declaración de impacto ambiental por el órgano ambiental.

e) Integración del contenido de la declaración de impacto ambiental en la autorización del proyecto por el órgano sustantivo.

2. [128] Con carácter potestativo, el promotor podrá solicitar, de conformidad con el artículo 34, que el órgano ambiental elabore el documento de alcance del estudio de impacto ambiental. El plazo máximo para su elaboración es de 2 meses.[129]

3. Con carácter obligatorio, el órgano sustantivo, dentro del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto, realizará los trámites de información pública y de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

Los trámites de información pública y de consultas tendrán una vigencia de un año desde su finalización. Transcurrido este plazo sin que el órgano sustantivo haya dado traslado del expediente al órgano ambiental, de conformidad con el artículo 39.4, para la evaluación de impacto ambiental ordinaria, el órgano sustantivo declarará la caducidad de los citados trámites.

4. [130] El análisis técnico del expediente de impacto ambiental y la formulación de la declaración de impacto ambiental se realizarán en el plazo de *cuatro meses*[131], contados desde la recepción completa del expediente de impacto ambiental.

126 LvMA 76-79.
127 Artículo modificado por la L.9-18.
128 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.
129 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).
130 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.
131 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b). No obstante, desaparece el plazo anterior de la prórroga de dos meses.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 34. Actuaciones previas: consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas y elaboración del documento de alcance del estudio de impacto ambiental[132].

1. [133] [134] Con anterioridad al inicio del procedimiento de evaluación de impacto ambiental ordinaria, el promotor podrá solicitar al órgano ambiental que elabore un documento de alcance del estudio de impacto ambiental. El plazo máximo para la elaboración del documento de alcance es de *dos meses*[135] contados desde la recepción de la solicitud del documento de alcance.

2. [136]Para ello, el promotor presentará ante el órgano sustantivo una solicitud de determinación del alcance del estudio de impacto ambiental, acompañada del documento inicial del proyecto, que contendrá, como mínimo, la siguiente información:

   a) La definición y las características específicas del proyecto, incluida su ubicación, viabilidad técnica y su probable impacto sobre el medio ambiente, así como un análisis preliminar de los efectos previsibles sobre los factores ambientales derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes.

   b) Las principales alternativas que se consideran y un análisis de los potenciales impactos de cada una de ellas.

   c) Un diagnóstico territorial y del medio ambiente afectado por el proyecto.

   El órgano sustantivo, una vez comprobada formalmente la adecuación de la documentación presentada, la remitirá, en el plazo de diez días hábiles, al órgano ambiental para que elabore el documento de alcance del estudio de impacto ambiental.

   Si la documentación inicial presentada por el promotor junto con la solicitud careciera de la información exigible o fuera insuficiente para poder efectuar las consultas a las Administraciones Públicas afectadas, se requerirá al promotor para que en el plazo improrrogable de diez días, subsane la falta de información o acompañe la documentación necesaria, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud.

3. Para la elaboración del documento de alcance del estudio de impacto ambiental, el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

4. [137] Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de *veinte días hábiles*[138] desde la recepción de la documentación.

   Transcurrido este plazo sin que se hayan recibido estos pronunciamientos, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para elaborar el documento de alcance del estudio de impacto ambiental. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.[139]

   Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque habiéndose recibido estos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que en el plazo de *diez días hábiles*[140], contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en dicho plazo, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora.[141]

   El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor, y suspende el plazo previsto para la elaboración del documento de alcance.[142]

   Si transcurrido el plazo de *diez días hábiles*[143] otorgado al efecto, el órgano ambiental no ha recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes para la determinación del alcance del estudio de impacto ambiental, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance haciendo constar la ausencia de los informes solicitados para conocimiento del promotor y del órgano sustantivo.

   En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

---

132 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a)

133 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

134 Considérese el antecedente de la STC 53/2017 FJ8: «A la luz del objeto del documento de alcance, y conforme al sistema constitucional de distribución de competencias en materia de medio ambiente, esta disposición ha de interpretarse en el sentido de que no excluye que el legislador autonómico pueda establecer, como norma adicional de protección, que el órgano ambiental deba emitir dicho documento con independencia de que el promotor lo solicite o no, ya sea con carácter general o en atención a las características de determinados proyectos, con el objeto de mejorar la calidad de la evaluación ambiental conforme a las especificidades de sus propias políticas.»

135 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

136 Artículo modificado por el RD-l.23-20.

137 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

138 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

139 Considérese que la última oración que se restaura con el RD-l .36.20 «En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.», fue anulada por la STC 53/2017.

140 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

141 El texto original decía «para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora.»

142 El texto original decía «En el caso de no haberse recibido informe transcurrido el plazo anterior, el órgano ambiental lo notificará al promotor, quien podrá elaborar el estudio de impacto ambiental y continuar con la tramitación del procedimiento.»

143 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

ISBN: 978-84-7777-743-4

5. [144]Recibidas las contestaciones a las consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al promotor y al órgano sustantivo el documento de alcance del estudio de impacto ambiental, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas dentro del plazo establecido en el artículo 33.2.a).
6. Cuando el proyecto debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria en virtud de lo dispuesto en el artículo 47.2.a) el órgano ambiental tendrá en cuenta el resultado de las consultas realizadas conforme al artículo 46 y no será preciso realizar nuevas consultas para la elaboración del documento de alcance del estudio de impacto ambiental.

Artículo 35. Estudio de impacto ambiental.[145][146]

1. Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 34.6, el promotor elaborará el estudio de impacto ambiental que contendrá, al menos, la siguiente información en los términos desarrollados en el anexo VI:
   a) Descripción general del proyecto que incluya información sobre su ubicación, diseño, dimensiones y otras características pertinentes del proyecto; y previsiones en el tiempo sobre la utilización del suelo y de otros recursos naturales. Estimación de los tipos y cantidades de residuos generados y emisiones de materia o energía resultantes.
   b) Descripción de las diversas alternativas razonables estudiadas que tengan relación con el proyecto y sus características específicas, incluida la alternativa cero, o de no realización del proyecto, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos del proyecto sobre el medio ambiente.
   c) Identificación, descripción, análisis y, si procede, cuantificación de los posibles efectos significativos directos o indirectos, secundarios, acumulativos y sinérgicos del proyecto sobre los siguientes factores: la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el medio marino, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y en su caso durante la demolición o abandono del proyecto.

      Se incluirá un apartado específico para la evaluación de las repercusiones del proyecto sobre espacios Red Natura 2000 teniendo en cuenta los objetivos de conservación de cada lugar, que incluya los referidos impactos, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias Red Natura 2000 y su seguimiento.

      Cuando se compruebe la existencia de un perjuicio a la integridad de la Red Natura 2000, el promotor justificará documentalmente la inexistencia de alternativas, y la concurrencia de las razones imperiosas de interés público de primer orden mencionadas en el artículo 46, apartados 5, 6 y 7, de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

      Cuando el proyecto pueda causar a largo plazo una modificación hidromorfológica en una masa de agua superficial o una alteración del nivel en una masa de agua subterránea que puedan impedir que alcance el buen estado o potencial, o que pueda suponer un deterioro de su estado o potencial, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones a largo plazo sobre los elementos de calidad que definen el estado o potencial de las masas de agua afectadas.
   d) Se incluirá un apartado específico que incluya la identificación, descripción, análisis y si procede, cuantificación de los efectos esperados sobre los factores enumerados en la letra c), derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos, o bien informe justificativo sobre la no aplicación de este apartado al proyecto.

      Para realizar los estudios mencionados en este apartado, el promotor incluirá la información relevante obtenida a través de las evaluaciones de riesgo realizadas de conformidad con las normas que sean de aplicación al proyecto.
   e) Medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los posibles efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje.
   f) Programa de vigilancia ambiental.
   g) Resumen no técnico del estudio de impacto ambiental y conclusiones en términos fácilmente comprensibles.
2. Cuando el órgano ambiental haya elaborado el documento de alcance de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34, el promotor elaborará el estudio de impacto ambiental ajustándose a la información requerida en dicho documento.
3. Con el fin de evitar la duplicidad de evaluaciones, el promotor al elaborar el estudio de impacto ambiental, tendrá en cuenta los resultados disponibles de otras evaluaciones pertinentes en virtud de la legislación comunitaria o nacional.

   A estos efectos, la Administración pondrá a disposición del promotor que así lo solicite los informes y cualquier otra documentación que obre en su poder cuando resulte de utilidad para la realización del estudio de impacto ambiental.
4. El estudio de impacto ambiental perderá su validez si en el plazo de un año desde la fecha de su conclusión no se hubiera presentado ante el órgano sustantivo para la realización de la información pública y de las consultas.

144 Artículo modificado por el RD-l.23-20.
145 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)
146 Artículo modificado por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 36. Información pública del proyecto y del estudio de impacto ambiental.[147] [148]

1. El promotor presentará el proyecto y el estudio de impacto ambiental ante el órgano sustantivo, que los someterá a información pública durante un plazo no inferior a treinta días hábiles, previo anuncio en el "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial que corresponda y en su sede electrónica.[149]

   Esta información pública se llevará a cabo en una fase del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto en la que estén abiertas todas las opciones relativas a la determinación del contenido, la extensión y la definición del proyecto.

   En el caso de proyectos que deban ser autorizados por la Administración General del Estado y que además requieran una autorización ambiental integrada según lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, el órgano sustantivo realizará la información pública a la que se refiere este artículo.

   Cuando se trate de proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, incumbirá al órgano ambiental la realización de la información pública.

2. En el anuncio del inicio de la información pública el órgano sustantivo, o en su caso el órgano ambiental, incluirá un resumen del procedimiento de autorización del proyecto, que contendrá, como mínimo, la siguiente información:

   a) Indicación de que el proyecto está sujeto a evaluación de impacto ambiental ordinaria, así como de que, en su caso, puede resultar de aplicación lo previsto en el capítulo III de este título en materia de consultas transfronterizas.

   b) Identificación del órgano competente para autorizar el proyecto o, en el caso de proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, identificación del órgano ante el que deba presentarse la mencionada declaración o comunicación previa; identificación de aquellos órganos de los que pueda obtenerse información pertinente y de aquellos a los que puedan presentarse alegaciones, así como del plazo disponible para su presentación.

3. El órgano sustantivo, o en su caso el órgano ambiental, adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios electrónicos y otros medios de comunicación.

147 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)
148 Artículo modificado por la L.9-18.
149 LEA 21.2

Artículo 37. Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.[150] [151]

1. Simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas sobre los posibles efectos significativos del proyecto, que incluirán el análisis de los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes que incidan en el proyecto.

   Cuando se trate de proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, corresponderá al órgano ambiental realizar la consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.[152]

2. El órgano sustantivo deberá solicitar con carácter preceptivo los siguientes informes, que deberán estar debidamente motivados:

   a) Informe del órgano con competencias en materia de medio ambiente de la comunidad autónoma en donde se ubique territorialmente el proyecto.

   b) Informe sobre el patrimonio cultural, cuando proceda.

   c) Informe de los órganos con competencias en materia de planificación hidrológica y de dominio público hidráulico, y en materia de calidad de las aguas, cuando proceda.

   d) Informe sobre dominio público marítimo-terrestre, y las estrategias marinas cuando proceda, de acuerdo con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y la Ley 41/2010, de 29 de diciembre, de protección del medio marino respectivamente.

   e) Informe preliminar del órgano con competencias en materia de impacto radiológico, cuando proceda.

   f) Informe de los órganos con competencias en materia de prevención y gestión de riesgos derivados de accidentes graves o catástrofes, en su caso.

   g) Informe sobre la compatibilidad del proyecto con la planificación hidrológica o de la planificación de la Demarcación marina, cuando proceda.

   h) Informe del Ministerio de Defensa en el caso de que el proyecto incida sobre zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional y terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional. El informe tendrá carácter vinculante en lo que afecte a la Defensa Nacional.

   i) Informe de los órganos con competencias en materia de salud pública, cuando proceda.

   Las comunidades autónomas, en el ámbito de sus competencias, podrán establecer el carácter preceptivo de cualquier otro informe distinto de los anteriormente mencionados.

3. Las consultas se realizarán mediante una notificación que contendrá, como mínimo, la siguiente información:

   a) El estudio de impacto ambiental, o el lugar o lugares en los que puede ser consultado.

150 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)
151 Artículo modificado por la L.9-18.
152 LEA 22.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

b) El órgano al que se deben remitir los informes y alegaciones.

c) Toda la documentación relevante sobre el proyecto a efectos de la evaluación ambiental que obre en poder del órgano sustantivo.

La consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas se realizará por medios electrónicos y mediante anuncios o cualesquiera otros medios, siempre que se acredite la realización de la consulta.

4. Las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas dispondrán de un plazo máximo de treinta días hábiles desde la recepción de la notificación para emitir los informes y formular las alegaciones que estimen pertinentes.

5. El órgano sustantivo pondrá a disposición de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas aquella otra información distinta de la prevista en el apartado 3 que sólo pueda obtenerse una vez expirado el período de información pública a que se refiere el artículo 36 y que resulte relevante a los efectos de la decisión sobre la ejecución del proyecto.

Artículo 38. Modificación del proyecto o del estudio de impacto ambiental y nuevo trámite de información pública y de consultas.[153] [154]

1. En el plazo máximo de treinta días hábiles desde la finalización de los trámites de información pública y de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, el órgano sustantivo remitirá al promotor los informes y alegaciones recibidas para su consideración en la redacción, en su caso, de la nueva versión del proyecto y en el estudio de impacto ambiental.

2. Si, como consecuencia del trámite de información pública y de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, el promotor incorporare en el proyecto o en el estudio de impacto ambiental modificaciones que supongan efectos ambientales significativos distintos de los previstos originalmente, se realizará un nuevo trámite de información pública y consultas en los términos previstos en los artículos 36 y 37, que en todo caso, será previo a la formulación de la declaración de impacto ambiental.

3. No se tendrán en cuenta los informes o alegaciones recibidos fuera de los plazos establecidos en los artículos 36 y 37.

Artículo 39. Inicio de la evaluación de impacto ambiental ordinaria.[155] [156]

1. Dentro del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de evaluación de impacto ambiental ordinaria, acompañada de la siguiente documentación, que constituirá el contenido mínimo del expediente de evaluación de impacto ambiental:

a) El documento técnico del proyecto.

b) El estudio de impacto ambiental.

c) Las alegaciones e informes recibidos en los trámites de información pública y de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas en virtud del artículo 37, y en su caso, de los artículos 34 y 38.2.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de evaluación de impacto ambiental ordinaria no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, acompañe los documentos preceptivos, con los efectos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Con relación al estudio de impacto ambiental, documento básico para la realización de la evaluación de impacto ambiental, se constatará que en el mismo se han incluido los apartados específicos contemplados en el artículo 35.1.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada cumple los requisitos exigidos por la legislación sectorial.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de evaluación de impacto ambiental ordinaria y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental ordinaria el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por alguna de las siguientes razones:

a) Si estimara de modo inequívoco que el proyecto es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Si estimara que el estudio de impacto ambiental no reúne condiciones de calidad suficientes.

c) Si ya hubiese inadmitido o ya hubiese dictado una declaración de impacto ambiental desfavorable en un proyecto sustantivamente análogo al presentado.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión[157].

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso[158].

[153] Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

[154] Artículo modificado por la L.9-18.

[155] Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

[156] Artículo modificado por la L.9-18.

[157] El párrafo 2º del apartado 4 no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

[158] El párrafo 3º del apartado 4 no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 40. Análisis técnico del expediente.[159] [160]

1. El órgano ambiental realizará un análisis formal del expediente de evaluación de impacto ambiental y comprobará que está completo.

   Si de este análisis resulta que no constan en el expediente los informes previstos en el apartado 37.2, o que la información pública o las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas no se han realizado conforme a lo establecido en esta ley, o que el estudio de impacto ambiental elaborado por el promotor resulta incompleto por omisión de alguno de los apartados específicos contemplados en el artículo 35.1, el órgano ambiental requerirá al órgano sustantivo para que subsane el expediente en el plazo de tres meses, quedando suspendido el plazo para la formulación de la declaración de impacto ambiental.

   Si transcurridos tres meses, el órgano sustantivo no hubiera remitido la información solicitada, o si una vez presentado el expediente siguiera estando incompleto, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación de impacto ambiental ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

2. Una vez completado formalmente el expediente, el órgano ambiental efectuará el análisis técnico del expediente.

   Si durante este análisis comprobase que alguno de los informes preceptivos a los que se refiere el apartado 37.2 o los apartados específicos contemplados en el artículo 35.1, no resulta suficiente para disponer de los elementos de juicio necesarios para poder realizar la evaluación de impacto ambiental, el órgano ambiental se dirigirá al órgano sustantivo para que se completen los informes.

   [161] Si transcurridos *dos meses*[162] el órgano sustantivo no hubiera remitido los informes solicitados o, si una vez presentados, su contenido sigue resultando insuficiente, el órgano ambiental requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquél que tendría que emitir el informe para que, en el plazo de *diez días*[163], contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del informe solicitado en el plazo de *diez días*[164], sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor, y suspenderá el plazo para la formulación de la declaración de impacto ambiental.»

   Si transcurrido el plazo de diez días el órgano ambiental no hubiese recibido el informe, el órgano ambiental comunicará al órgano sustantivo y al promotor la imposibilidad de continuar el procedimiento, dando por finalizada la evaluación de impacto ambiental ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

   En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe a través del procedimiento previsto en el artículo 29 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

3. Asimismo, si durante el análisis técnico del expediente el órgano ambiental apreciara:

   a) que es necesaria información adicional relativa al estudio de impacto ambiental o, en su caso, que el contenido del estudio de impacto ambiental no es acorde con la información requerida en el documento de alcance; o bien

   b) que el promotor no ha tenido debidamente en cuenta las alegaciones recibidas durante los trámites de información pública y consultas, requerirá al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, para que complete la información que resulte imprescindible para la formulación de la declaración de impacto ambiental.

   Si transcurridos tres meses, el promotor no hubiera remitido la información requerida o, una vez presentada, esta siguiera siendo insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación de impacto ambiental ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso. El plazo de tres meses previsto en este párrafo se podrá ampliar en casos excepcionales, debidamente motivados, a instancias del órgano sustantivo, y por un tiempo que no exceda de la mitad de dicho plazo.

4. Durante el análisis técnico del expediente el órgano ambiental podrá recabar, en cualquier momento, ya sea directamente o a través del órgano sustantivo, el informe de organismos científicos o académicos que resulten necesarios para disponer de los elementos de juicio suficientes para poder realizar la evaluación de impacto ambiental. Estos organismos deberán pronunciarse en el plazo de treinta días hábiles desde la recepción de la solicitud. El órgano ambiental trasladará copia de los informes recibidos al órgano sustantivo.

   Si transcurrido el plazo de treinta días hábiles el órgano ambiental no ha recibido los informes solicitados dará por finalizada la evaluación de impacto ambiental ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

5. Si el órgano ambiental considera necesario que las Administraciones Públicas afectadas y las personas interesadas se pronuncien sobre la nueva información recibida en virtud de los apartados 3 y 4, requerirá al órgano sustantivo para que realice una nueva consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de treinta días hábiles desde la recepción de la documentación, quedando suspendido el plazo para la formulación de la declaración de impacto ambiental.

[159] Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11) excepto donde se indique.
[160] Artículo modificado por la L.9-18.
[161] Párrafo modificado por RD-l.36-20 DF3.
[162] El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).
[163] El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).
[164] El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

ISBN: 978-84-7777-743-4

Transcurrido el plazo de treinta días hábiles, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular la declaración de impacto ambiental. En caso contrario, el órgano ambiental comunicará al órgano sustantivo y al promotor la imposibilidad de continuar el procedimiento, dando por finalizada la evaluación de impacto ambiental ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

El plazo de treinta días previsto en el párrafo anterior se podrá ampliar en casos excepcionales, debidamente motivados, a instancias del órgano sustantivo, y por un tiempo que no exceda de la mitad de dicho plazo.

Artículo 41. Declaración de impacto ambiental.[165]

1. El órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente de evaluación de impacto ambiental, formulará la declaración de impacto ambiental.
2. [166] La declaración de impacto ambiental tendrá la naturaleza de informe preceptivo y determinante, que concluirá sobre los efectos significativos del proyecto en el medio ambiente y, en su caso, establecerá las condiciones en las que puede desarrollarse para la adecuada protección de los factores enumerados en el artículo 35.1 c) durante la ejecución y la explotación y, en su caso, el cese, el desmantelamiento o demolición del proyecto, así como, en su caso, las medidas preventivas, correctoras y compensatorias. La declaración de impacto ambiental incluirá, al menos, el siguiente contenido:
   a) La identificación del promotor del proyecto y del órgano sustantivo, y la descripción del proyecto.
   b) El resumen del resultado del trámite de información pública y de las consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, y cómo se han tenido en consideración.
   c) El resumen del análisis técnico realizado por el órgano ambiental.
   d) Si proceden, las condiciones que deban establecerse y las medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente.
   e) En su caso, la conclusión de la evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000. Cuando se compruebe la existencia de un perjuicio a la integridad de la Red Natura 2000, se incluirá una referencia a la justificación documental efectuada por el promotor de acuerdo con el artículo 35.1 c), segundo párrafo y, cuando procedan, las medidas compensatorias Red Natura 2000 que deban establecerse en caso de concurrir las circunstancias previstas en el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
   f) El programa de vigilancia ambiental.
   g) Si procede, la creación de una comisión de seguimiento.
   h) En caso de operaciones periódicas, la motivación de la decisión y el plazo a que se refiere la disposición adicional décima.
   i) En el caso de proyectos que vayan a causar a largo plazo una modificación hidromorfológica en una masa de agua superficial o una alteración del nivel en una masa de agua subterránea, se determinará si de la evaluación practicada se ha deducido que ello impedirá que alcance el buen estado o potencial, o que ello supondrá un deterioro de su estado o potencial de la masa de agua afectada. En caso afirmativo, la declaración incluirá además:
      1.º Relación de todas las medidas factibles, que se hayan deducido de la evaluación, para paliar los efectos adversos del proyecto sobre el estado o potencial de las masas de agua afectadas.
      2.º Referencia a la conformidad de la unidad competente en planificación hidrológica del organismo de cuenca con la evaluación practicada y medidas mitigadoras señaladas.
3. [167] La declaración de impacto ambiental, se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, en el plazo de los *diez días hábiles*[168] siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.
4. La declaración de impacto ambiental no será objeto de recurso sin perjuicio de los que, en su caso procedan en vía administrativa y judicial frente al acto por el que se autoriza el proyecto.

Artículo 42. Autorización del proyecto y publicidad.[169] [170]

1. El órgano sustantivo deberá tener debidamente en cuenta, en el procedimiento de autorización del proyecto, que deberá resolverse en un plazo razonable, la evaluación de impacto ambiental efectuada, incluidos los resultados de las consultas.
2. La autorización del proyecto incluirá, como mínimo, la siguiente información contenida en la declaración de impacto ambiental:
   a) La conclusión sobre los efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, teniendo en cuenta la declaración de impacto ambiental.
   b) Las condiciones ambientales establecidas, así como una descripción de las características del proyecto y las medidas previstas para prevenir, corregir y, si fuera posible, compensar los efectos adversos significativos en el medio ambiente, así como, en su caso, medidas de seguimiento y el órgano encargado del mismo.
3. La decisión de denegar una autorización indicará las principales razones de la denegación.

---

165 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

166 Artículo modificado por la L.9-18.

167 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

168 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

169 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

170 Artículo modificado por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

4. El órgano sustantivo, en el plazo más breve posible y en todo caso antes de los quince días hábiles desde que adopte la decisión de autorizar o denegar el proyecto, remitirá al "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente, para su publicación, un extracto del contenido de dicha decisión que contendrá, al menos, la siguiente información:

   a) El contenido de la decisión y las condiciones que eventualmente la acompañen.

   b) Los principales motivos y consideraciones en los que se basa la decisión, incluida la información recabada de conformidad con los artículos 36 y 37 y, si procede, 34 y 38.2, y cómo esa información se ha incorporado o considerado, en particular, las observaciones recibidas del Estado miembro afectado a las que se refiere el artículo 49.

   Asimismo, publicará en su sede electrónica una referencia al "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente en el que se publicó la declaración de impacto ambiental y el extracto sobre la decisión de autorizar o denegar el proyecto.

5. La información a que se refiere el apartado anterior será enviada a los Estados miembros que hayan sido consultados según el capítulo III de este título, relativo a las consultas transfronterizas.

Artículo 43. Vigencia de la declaración de impacto ambiental.[171] [172] [173]

1. La declaración de impacto ambiental del proyecto o actividad perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente, no se hubiera comenzado la ejecución del proyecto o actividad en el plazo de cuatro años. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación de impacto ambiental del proyecto, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración de impacto ambiental en los términos previstos en los siguientes apartados.

   En defecto de regulación específica, se entenderá por inicio de la ejecución del proyecto cuando, una vez obtenidas todas las autorizaciones que sean exigibles, hayan comenzado materialmente las obras o el montaje de las instalaciones necesarias para la ejecución del proyecto o actividad y así conste a la Administración.

   A los efectos previstos en este apartado, el promotor de cualquier proyecto o actividad sometido a evaluación de impacto ambiental deberá comunicar al órgano ambiental la fecha de comienzo de la ejecución de dicho proyecto o actividad.

   En el caso de que un procedimiento judicial afecte, directa o indirectamente, a la ejecución de un proyecto que cuente con Declaración de Impacto Ambiental, el transcurso del plazo de vigencia de la misma quedará en suspenso desde su inicio y hasta el momento en que el procedimiento cuente con sentencia judicial firme.

2. El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración de impacto ambiental antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de vigencia de cuatro años. [apartado anulado por STC 53/2017]

3. Presentada la solicitud, el órgano ambiental podrá acordar la prórroga de la vigencia de la declaración de impacto ambiental en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron para realizar la evaluación de impacto ambiental, ampliando su vigencia por dos años adicionales. Transcurrido este plazo sin que se haya comenzado la ejecución del proyecto o actividad el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.[174]

4. El órgano ambiental resolverá sobre la solicitud de prórroga en un plazo de tres meses contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud. El órgano ambiental solicitará informe a las Administraciones públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron para realizar la evaluación de impacto ambiental. Estas Administraciones deberán pronunciarse en el plazo de treinta días, que podrá ampliarse por quince días más, por razones debidamente justificadas, periodo durante el cual el plazo de resolución de la solicitud permanecerá suspendido.

5. Transcurrido el plazo sin que el órgano ambiental haya resuelto sobre la prórroga de la vigencia de la declaración de impacto ambiental se entenderá desestimada la solicitud de prórroga.

Artículo 44. Modificación de las condiciones de la declaración de impacto ambiental.[175]

1. Las condiciones de la declaración de impacto ambiental podrán modificarse cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

   a) La entrada en vigor de nueva normativa que incida sustancialmente en el cumplimiento de las condiciones establecidas en la declaración de impacto ambiental.

   b) Cuando la declaración de impacto ambiental establezca condiciones cuyo cumplimiento se haga imposible o innecesario porque la utilización de las nuevas y mejores técnicas disponibles en el momento de formular la solicitud de modificación permiten una mejor y más adecuada protección del medio ambiente, respecto del proyecto o actuación inicialmente sometido a evaluación de impacto ambiental.

   c) Cuando durante el seguimiento del cumplimiento de la declaración de impacto ambiental se detecte que las medidas preventivas, correctoras o compensatorias son insuficientes, innecesarias o ineficaces.

---

171 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

172 Artículo modificado por la L.9-18.

173 Apartados 2, 3, 4 y 5 reintroducidos por el RD-l.23-20, con dicción idéntica a la LEA en su redacción original.

174 Considérese que la última oración que se restaura con el RD-l .36.20 «Transcurrido este plazo sin que se haya comenzado la ejecución del proyecto o actividad el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.», fue anulada por la STC 53/2017.

175 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. [176]2. El procedimiento de modificación de las condiciones de la declaración de impacto ambiental podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor.

   El órgano ambiental iniciará dicho procedimiento de oficio, bien por propia iniciativa o a petición razonada del órgano sustantivo, o por denuncia, mediante acuerdo.

3. En el caso de que se haya recibido petición razonada o denuncia, el órgano ambiental solicitará informe al promotor con copia al órgano sustantivo sobre la petición. El órgano sustantivo elaborará un informe con las observaciones que considere oportunas sobre el informe del promotor.

   El órgano ambiental deberá pronunciarse sobre la procedencia de acordar el inicio del procedimiento en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción del informe del órgano sustantivo.

   En el caso de que el órgano ambiental acuerde el inicio del procedimiento de modificación de condiciones, éste solicitará al promotor, o en su caso a la persona que haya presentado la denuncia, a través del órgano sustantivo, la presentación de la documentación para realizar la consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas previamente consultadas. Si el promotor no la aportase en el plazo de treinta días hábiles, el órgano ambiental proseguirá con las actuaciones.

4. En el caso de que se inicie el procedimiento a petición del promotor, en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud del promotor de inicio de la modificación de condiciones de la declaración de impacto ambiental, el órgano ambiental podrá resolver motivadamente su inadmisión comunicando esta resolución al órgano sustantivo. Frente a esta resolución, podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa o judicial, en su caso.

5. Para poder resolver sobre la solicitud de modificación de la declaración de impacto ambiental, el órgano ambiental consultará a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas previamente consultadas. Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de treinta días.

   Transcurrido el plazo sin que se hayan recibido informes o alegaciones, el procedimiento de modificación continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para ello. [oración anulada por STC 53/2017].[177]

   Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes para continuar con el procedimiento de modificación, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque, habiéndose recibido, estos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, [oración anulada por STC 53/2017] [178]. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor, y suspende el plazo para la formulación de la declaración de impacto ambiental.[179]

   En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

6. El plazo máximo de emisión y notificación de la resolución de la modificación de la declaración de impacto ambiental será de treinta días, contados desde la recepción de los informes solicitados a las administraciones afectadas por razón de la materia. Esta resolución deberá publicarse en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente.

7. A los efectos previstos en este artículo, el promotor de cualquier proyecto o actividad sometido a evaluación de impacto ambiental deberá comunicar al órgano ambiental la fecha de comienzo de la ejecución de la modificación de la condición establecida en relación con dicho proyecto o actividad.

Sección 2.ª

Evaluación de impacto ambiental simplificada

Artículo 45. Solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada.[180] [181]

1. Dentro del procedimiento sustantivo de autorización del proyecto, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, acompañada del documento ambiental con el siguiente contenido:

   a) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.

   b) La definición, características y ubicación del proyecto, en particular:

      1.º una descripción de las características físicas del proyecto en sus tres fases: construcción, funcionamiento y cese;

      2.º una descripción de la ubicación del proyecto, en particular por lo que respecta al carácter sensible medioambientalmente de las áreas geográficas que puedan verse afectadas.

   c) Una exposición de las principales alternativas estudiadas, incluida la alternativa cero, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.

   d) Una descripción de los aspectos medioambientales que puedan verse afectados de manera significativa por el proyecto.

---

176 Artículo modificado por la L.9-18.

177 El texto original decía: «*En este caso, no se tendrán en cuenta los informes o alegaciones que se reciban posteriormente*».

178 El texto original decía: «*para que en el plazo de diez días contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora*».

179 La última oración del párrafo 2º del apartado 5 no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

180 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

181 Artículo modificado por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

e) Una descripción y evaluación de todos los posibles efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, que sean consecuencia de:

1.º las emisiones y los desechos previstos y la generación de residuos;

2.º el uso de los recursos naturales, en particular el suelo, la tierra, el agua y la biodiversidad.

Se describirán y analizarán, en particular, los posibles efectos directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el medio marino, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto.

Cuando el proyecto pueda afectar directa o indirectamente a los espacios Red Natura 2000, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio.

En los supuestos previstos en el artículo 7.2.b), se describirán y analizarán, exclusivamente, las repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del espacio Red Natura 2000.

Cuando el proyecto pueda causar a largo plazo una modificación hidromorfológica en una masa de agua superficial o una alteración del nivel en una masa de agua subterránea que puedan impedir que alcance el buen estado o potencial, o que puedan suponer un deterioro de su estado o potencial, se incluirá un apartado específico para la evaluación de sus repercusiones a largo plazo sobre los elementos de calidad que definen el estado o potencial de las masas de agua afectadas.

f) Se incluirá un apartado específico que incluya la identificación, descripción, análisis y si procede, cuantificación de los efectos esperados sobre los factores enumerados en la letra e), derivados de la vulnerabilidad del proyecto ante riesgos de accidentes graves o de catástrofes, sobre el riesgo de que se produzcan dichos accidentes o catástrofes, y sobre los probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en caso de ocurrencia de los mismos, o bien informe justificativo sobre la no aplicación de este apartado al proyecto.

El promotor podrá utilizar la información relevante obtenida a través de las evaluaciones de riesgo realizadas de conformidad con otras normas, como la normativa relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la normativa que regula la seguridad nuclear de las instalaciones nucleares.

g) Las medidas que permitan prevenir, reducir y compensar y, en la medida de lo posible, corregir, cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la ejecución del proyecto.

h) La forma de realizar el seguimiento que garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental.

Los criterios del anexo III se tendrán en cuenta, si procede, al compilar la información con arreglo a este apartado.

El promotor tendrá en cuenta, en su caso, los resultados disponibles de otras evaluaciones pertinentes de los efectos en el medio ambiente que se realicen de acuerdo con otras normas. El promotor podrá proporcionar asimismo una descripción de cualquier característica del proyecto y medidas previstas para prevenir lo que de otro modo podrían haber sido efectos adversos significativos para el medio ambiente.

2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, acompañe los documentos preceptivos, con los efectos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Con relación al documento ambiental elaborado por el promotor, documento básico para la realización de la evaluación de impacto ambiental simplificada, se constatará que en el mismo se han incluido los apartados específicos contemplados en el artículo 45.1.

Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que el proyecto y la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumplen los requisitos en ella exigidos.

3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

a) Si estimara de modo inequívoco que el proyecto es manifiestamente inviable por razones ambientales.

b) Si estimara que el documento ambiental no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días hábiles que suspende el previsto para declarar la inadmisión[182].

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso[183].

[182] El párrafo 2º del apartado 5 no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

[183] El párrafo 3º del apartado 5 nno tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 46. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.[184]

1. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental del proyecto al que se refiere el artículo anterior.
2. [185] Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de *veinte días*[186] desde la recepción de la solicitud de informe.

   Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el informe de impacto ambiental. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.[187]
3. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque, habiéndose recibido, estos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, [oración anulada por STC 53/2017].[188]

   En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 47. Informe de impacto ambiental.[189] [190]

1. [191] El órgano ambiental formulará el informe de impacto ambiental en el plazo de *tres meses*[192] contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.[193]
2. [194] El órgano ambiental, teniendo en cuenta la información facilitada por el promotor, el resultado de las consultas realizadas y, en su caso, los resultados de verificaciones preliminares o evaluaciones de los efectos medioambientales realizadas de acuerdo con otra legislación, resolverá mediante la emisión del informe de impacto ambiental, que podrá determinar de forma motivada de acuerdo con los criterios del anexo III que:

   a) El proyecto debe someterse a una evaluación de impacto ambiental ordinaria porque podría tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el promotor elaborará el estudio de impacto ambiental conforme al artículo 35.

      Para ello, el promotor podrá solicitar al órgano ambiental el documento de alcance del estudio de impacto ambiental en los términos del artículo 34.

   b) El proyecto no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe de impacto ambiental, que indicará al menos, las características del proyecto y las medidas previstas para prevenir lo que, de otro modo, podrían haber sido efectos adversos significativos para el medio ambiente.

   c) No es posible dictar una resolución fundada sobre los posibles efectos adversos del proyecto sobre el medio ambiente, al no disponer el órgano ambiental de elementos de juicio suficientes, procediéndose a la terminación del procedimiento con archivo de actuaciones.
3. [195] El informe de impacto ambiental se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente, en el plazo de los *diez días hábiles*[196] siguientes a partir de su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.
4. En el supuesto previsto en el apartado 2.b) el informe de impacto ambiental perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la autorización del proyecto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia del informe de impacto ambiental en los términos previstos en los siguientes apartados.
5. El informe de impacto ambiental no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial frente al acto, en su caso, de autorización del proyecto.
6. El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia del informe de impacto ambiental antes de que transcurra el plazo de cuatro años previsto en el apartado 4. La solicitud formulada por el promotor suspenderá este plazo.
7. Presentada la solicitud, el órgano ambiental podrá acordar la prórroga de la vigencia del informe de impacto ambiental en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvie-

184 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

185 Apartado modificado por RD-l.36-20 DF3.

186 El plazo no tiene carácter básico no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

187 Considérese que la última oración que se restaura con el RD-l .36.20 «En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.», fue anulada por la STC 53/2017.

188 El texto original decía: «*para que en el plazo de diez días, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora*».

189 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

190 Artículo modificado por la L.9-18.

191 Párrafo modificado por RD-l.36-20 DF3.

192 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

193 La redacción original recogía la posibilidad de ampliación de plazo «*En casos excepcionales, debidamente justificados, derivados de la naturaleza, complejidad, ubicación o dimensiones del proyecto, el órgano ambiental podrá ampliar el plazo para formular el informe de impacto ambiental por un máximo de 45 días hábiles adicionales. En tal caso, el órgano ambiental informará al promotor de los motivos que justifican la ampliación y del plazo máximo para la formulación del informe de impacto ambiental*».

194 Apartado modificado por el RD-l.23-20, se introduce la letra c)

195 Párrafo modificado por RD-l.36-20 DF3.

196 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

ISBN: 978-84-7777-743-4

ron para realizar la evaluación de impacto ambiental simplificada, ampliando su vigencia por dos años adicionales. Transcurrido este plazo sin que se haya comenzado la ejecución del proyecto o actividad, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

8. [197]El órgano ambiental resolverá sobre la solicitud de prórroga en un plazo de tres meses contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud. Previamente, el órgano ambiental solicitará informe a las Administraciones Públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron para realizar la evaluación de impacto ambiental simplificada. Estas Administraciones deberán pronunciarse en el plazo de treinta días, que podrá ampliarse, por razones debidamente justificadas, por quince días más, periodo durante el cual el plazo de resolución de la solicitud permanecerá suspendido.[198]

9. [199]Transcurrido el plazo sin que el órgano ambiental haya resuelto sobre la prórroga de la vigencia del informe de impacto ambiental, se entenderá desestimada la solicitud de prórroga.[200]

Artículo 48. Autorización del proyecto y publicidad.[201]

1. El órgano sustantivo deberá tener debidamente en cuenta, en el procedimiento de autorización del proyecto, la evaluación de impacto ambiental efectuada, incluidos los resultados de las consultas.

2. La decisión de concesión de la autorización incluirá, como mínimo, la siguiente información:

   a) La conclusión del informe de impacto ambiental sobre los efectos significativos del proyecto en el medio ambiente.

   b) Las condiciones ambientales establecidas en el informe de impacto ambiental, así como una descripción de las características del proyecto y las medidas previstas para prevenir, corregir y compensar y, si fuera posible, contrarrestar efectos adversos significativos en el medio ambiente, así como, en su caso, medidas de seguimiento y el órgano encargado del mismo.

3. La decisión de denegar una autorización indicará las principales razones de la denegación.

4. [202] En el supuesto previsto en artículo 47.2.b), en el plazo más breve posible y, en todo caso, en los *diez días hábiles*[203] desde que adopte la decisión de autorizar o denegar el proyecto, se publicará en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, para su publicación, un extracto del contenido de dicha decisión.

   Asimismo, publicará en su sede electrónica el contenido de la decisión y las condiciones que eventualmente la acompañen, los principales motivos y consideraciones en los que se basa la decisión, incluida la información recabada de conformidad con el artículo 46, y cómo esa información se ha incorporado o considerado, en particular, las observaciones recibidas del Estado miembro afectado a las se refiere el artículo 49, y una referencia al "Boletín Oficial del Estado" o diario oficial correspondiente en el que se publicó el informe de impacto ambiental.

   5. La información a que se refiere el apartado anterior será enviada a los Estados miembros que hayan sido consultados según el capítulo III de este título, relativo a las consultas transfronterizas.

CAPÍTULO III
Consultas transfronterizas

Artículo 49. Consultas a otros Estados en los procedimientos de evaluación ambiental.[204]

1. Cuando la ejecución en España de un plan, un programa o un proyecto pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente de otro Estado miembro de la Unión Europea o de otro Estado al que España tenga obligación de consultar en virtud de instrumentos internacionales, el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación notificará a dicho Estado la existencia del plan, programa o proyecto, y el procedimiento de adopción, aprobación o autorización a que está sujeto, otorgándole un plazo de treinta días para que se pronuncie sobre su intención de participar en el procedimiento de evaluación ambiental.

   El Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación realizará la notificación a instancias del órgano sustantivo o a solicitud del Estado que pueda ser afectado.

2. La notificación a la que se refiere el apartado anterior se realizará lo antes posible y, a más tardar, cuando se inicie el trámite de información pública. Cuando el procedimiento de evaluación ambiental incluya el trámite de determinación del documento de alcance del estudio am-

197 Apartado modificado por el RD-l.23-20.

198 La dicción anterior de este apartado decía: «El órgano ambiental resolverá sobre la solicitud de prórroga en un plazo de tres meses contados desde la fecha de presentación de dicha solicitud. Previamente el órgano ambiental solicitará informe a las Administraciones Públicas afectadas por razón de la materia en relación con los elementos esenciales que sirvieron para realizar la evaluación de impacto ambiental simplificada. Estas Administraciones deberán pronunciarse en el plazo de un mes, que podrá ampliarse, por razones debidamente justificadas, por quince días hábiles más.»

199 Apartado modificado por el RD-l.23-20.

200 La dicción anterior de este apartado decía: «Transcurrido el plazo sin que el órgano ambiental haya resuelto sobre la prórroga de la vigencia del informe de impacto ambiental, se entenderá estimada la solicitud de prórroga.»

201 Artículo modificado por la L.9-18.

202 Párrafo modificado por RD-l.36-20 DF3.

203 El plazo no tiene carácter básico (LEA DF8.2.b).

204 LEA.E-CAPV: «*Respecto a la regulación contenida en los artículos 49 y 50 de la Ley en lo relativo a las consultas transfronterizas, ha de entenderse que corresponden al Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación las actuaciones descritas en los mismos en colaboración con las autoridades ambientales o sustantivas en cada caso, y sin perjuicio de las competencias atribuidas a las mismas constitucionalmente. Así resulta de la interpretación sistemática de ambos preceptos con el artículo 11.2 de la Ley, que establece que "*las funciones atribuidas por esta ley al órgano ambiental y al órgano sustantivo, corresponderán a los órganos que determine la legislación de cada comunidad autónoma*"*»

ISBN: 978-84-7777-743-4

biental estratégico o del estudio de impacto ambiental, la notificación podrá realizarse durante este trámite y a instancias del órgano ambiental.

3. [205]La notificación al Estado que pueda ser afectado irá acompañada de la siguiente documentación:

   a) Un resumen del procedimiento de adopción, aprobación o autorización a que está sujeto el plan, programa o proyecto, incluyendo la evaluación ambiental, y la fase del procedimiento en que se realizarán las consultas transfronterizas. Incluirá información sobre la naturaleza de las decisiones posibles que puedan tomarse.

   b) La versión inicial del plan o programa y la parte del estudio ambiental estratégico relativa a los posibles efectos transfronterizos, en el caso de planes o programas, o el proyecto y la parte del estudio de impacto ambiental relativa a los posibles efectos transfronterizos, en el caso de proyectos.

   c) Cuando la notificación se realice en el trámite de determinación del documento de alcance del estudio ambiental estratégico o del estudio de impacto ambiental, incluirá el documento inicial del plan, programa o proyecto en lugar de la documentación señalada en la letra b).

4. [206]Si el Estado afectado manifestara su intención de participar en el procedimiento de evaluación ambiental, el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, en colaboración con el órgano ambiental y el órgano sustantivo, y teniendo en cuenta los acuerdos bilaterales o multilaterales firmados por España al efecto:

   a) Fijará un calendario para la realización de las consultas transfronterizas y las medidas que deban ser adoptadas para garantizar que las autoridades públicas afectadas y el público interesado de dicho Estado puedan participar efectivamente en el procedimiento de evaluación ambiental, incluyendo qué documentos han de ser traducidos. Se adoptarán las medidas necesarias para que tengan la oportunidad de expresar su opinión sobre la información proporcionada por el promotor y sobre la solicitud de autorización del proyecto.

   b) Remitirá la versión inicial del plan o programa y la parte del estudio ambiental estratégico relativa a los posibles efectos transfronterizos, en el caso de planes o programas, o el proyecto y la parte del estudio de impacto ambiental relativa a los posibles efectos transfronterizos, en el caso de proyectos, cuando esta documentación no se hubiera ya remitido. Se podrán poner a disposición los principales informes y dictámenes realizados por los órganos competentes.

   El plazo para la realización de las consultas previstas en este apartado no podrá ser superior a tres meses.

5. Las observaciones formuladas por las autoridades ambientales y el público interesado del Estado afectado se tendrán en cuenta en la formulación de la declaración ambiental estratégica o en la formulación de la declaración de impacto ambiental.

6. Los plazos previstos en esta ley para la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos se suspenderán en tanto no hayan finalizado las consultas transfronterizas.

7. El órgano ambiental remitirá al Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, para su traslado al Estado afectado, la resolución por la que se formula la declaración ambiental estratégica del plan o programa, o la declaración de impacto ambiental del proyecto.

   Asimismo, el órgano sustantivo remitirá al Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, para su traslado al Estado afectado, el plan o programa aprobado o el proyecto autorizado.

8. [207]Cuando la competencia para la adopción, aprobación o autorización de un plan, programa o proyecto corresponda a una Comunidad Autónoma, ésta realizará todos los trámites previstos en este artículo a través del Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, informando de ello al Ministerio competente en materia de medio ambiente.

9. [208] El Estado a través de acuerdos internacionales específicos podrá constituir un organismo común sobre la base de una representación equitativa para facilitar la cooperación necesaria en los proyectos con potencial impacto transfronterizo.

Artículo 50. Consultas de otros Estados en sus procedimientos de evaluación ambiental.[209]

1. [210]Cuando un Estado notifique que un plan, programa o proyecto previsto en su territorio puede tener efectos ambientales significativos en España, el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación informará al otro Estado, previa consulta al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente sobre la voluntad de participar o no en la evaluación ambiental correspondiente.

   Asimismo, cuando el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente o una comunidad autónoma considere que la ejecución de un plan, programa o proyecto de otro Estado pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente español, solicitará a dicho Estado, a través del Ministerio de Asuntos y Exteriores y de Cooperación que se le notifique de la

205 Artículo modificado por la L.9-18.
206 Artículo modificado por la L.9-18.
207 Artículo añadido por la L.9-18.
208 Artículo añadido por la L.9-18.
209 Véase nota al art. 49 LEA
210 STC 53/2017 FJ16: «En consecuencia, sobre la base de una interpretación teleológica del conjunto de disposiciones que regulan la información y consulta entre Administraciones, a la luz de las disposiciones comunitarias, y de conformidad con la doctrina de este Tribunal sobre la exigencia constitucional de garantizar su participación, no cabe interpretar el apartado primero del artículo 50 en el sentido de que la falta de mención expresa a las Comunidades Autónomas obste para que el Estado cumpla puntual y diligentemente –ya sea a través de cauces de coordinación y comunicación existentes o que pueda articular en el futuro– con su deber de informar a las mismas sobre los planes, programas o proyectos comunicados por otros Estados cuando puedan afectar a su medio ambiente, al objeto de posibilitar a las Comunidades Autónomas su participación en los procesos de evaluación ambiental transfronteriza.»

ISBN: 978-84-7777-743-4

existencia del plan, programa o proyecto, y el procedimiento de adopción, aprobación o autorización a que está sujeto, para poder valorar la voluntad de participar o no en la evaluación ambiental correspondiente.

2. Una vez manifestada la voluntad de participar en la evaluación ambiental, el Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación en colaboración con el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, y teniendo en cuenta los acuerdos bilaterales o multilaterales firmados por España al efecto, solicitará la información relevante del plan, programa o proyecto y de sus posibles efectos significativos transfronterizos sobre el medio ambiente.

   Cuando las consultas a las administraciones públicas afectadas y el público interesado no estén reguladas en otra ley o en acuerdos bilaterales o multilaterales firmados por España al efecto, éstas se llevarán a cabo por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, en los términos referidos en los artículos 36 y 38.

3. Una vez realizadas las consultas a las administraciones públicas afectadas y al público interesado y realizado el análisis técnico del expediente, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente remitirá al Estado de origen, a través del Ministerio de Asuntos Exteriores y de Cooperación, un informe sobre los siguientes aspectos:
   a) El resultado de las consultas a las administraciones públicas afectadas y al público interesado.
   b) Las conclusiones sobre los impactos transfronterizos del proyecto, las alternativas estudiadas, las medidas preventivas, correctoras y, si proceden, de seguimiento, así como la forma en que éstas se han de tener en cuenta en el plan, programa o proyecto.

4. Cuando se reciba la decisión final del plan, programa o proyecto, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente la hará pública en su sede electrónica.

TÍTULO III
SEGUIMIENTO Y RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I
Seguimiento

Artículo 51. Seguimiento de las declaraciones ambientales estratégicas y de los informes ambientales estratégicos.

1. Los órganos sustantivos o los órganos que, en su caso, designen las comunidades autónomas respecto de los planes o programas que no sean de competencia estatal, deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de su aplicación o ejecución para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

   A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en la declaración ambiental estratégica o en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de la declaración ambiental estratégica o del informe ambiental estratégico. El informe de seguimiento incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo.

2. El órgano ambiental participará en el seguimiento de dichos planes o programas. Para ello, el órgano ambiental podrá recabar información y realizar las comprobaciones que considere necesarias.

3. Las declaraciones ambientales estratégicas y los informes ambientales estratégicos de planes y programas de competencia estatal, podrán establecer, a propuesta del órgano sustantivo y con el acuerdo expreso de la comunidad autónoma, que el seguimiento de determinadas condiciones, criterios o indicadores ambientales sea realizado por el órgano competente de la comunidad autónoma.

4. Para evitar duplicidades podrán utilizarse mecanismos de seguimiento ya existentes.

Artículo 52. Seguimiento de las declaraciones de impacto ambiental y de los informes de impacto ambiental.[211]

1. Corresponde al órgano sustantivo o a los órganos que, en su caso, designen las comunidades autónomas respecto de los proyectos que no sean de competencia estatal, el seguimiento del cumplimiento de la declaración de impacto ambiental o del informe de impacto ambiental.

2. La declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental podrá definir, en caso necesario, los requisitos de seguimiento para el cumplimiento de las condiciones establecidas en los mismos, así como el tipo de parámetros que deben ser objeto de seguimiento y la duración del seguimiento, que serán proporcionados en relación con la naturaleza, ubicación y dimensiones del proyecto y con la importancia de su impacto en el medio ambiente.

   A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en caso de que así se haya determinado en la declaración de impacto ambiental o el informe de impacto ambiental y en los términos establecidos en las citadas resoluciones, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de las condiciones, o de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias establecidas en la declaración de impacto ambiental.

   El informe de seguimiento incluirá un listado de comprobación de las medidas previstas en el programa de vigilancia ambiental. El programa de vigilancia ambiental y el listado de comprobación se harán públicos en la sede electrónica del órgano sustantivo y previamente, se comunicará al órgano ambiental su publicación en la sede electrónica.

[211] Artículo modificado por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. El promotor está obligado a permitir a los funcionarios que ostenten la condición de autoridad pública el acceso a las instalaciones y lugares vinculados a la ejecución del proyecto, de acuerdo con las garantías previstas en el artículo 18 de la Constitución. Asimismo, el promotor estará obligado a prestarles la colaboración necesaria para su desarrollo, facilitando cuanta información y documentación les sea requerida a tal efecto.
4. Las declaraciones de impacto ambiental y los informes de impacto ambiental de proyectos de competencia estatal, salvo los proyectos sujetos a la normativa de energía nuclear y los destinados a la producción de explosivos, podrán establecer, a propuesta del órgano sustantivo y con el acuerdo expreso de la comunidad autónoma, que el seguimiento de determinadas condiciones, medidas preventivas, correctoras y compensatorias sea realizado por el órgano competente de la comunidad autónoma.
5. El órgano ambiental podrá realizar comprobaciones y recabar información, para verificar el cumplimiento del condicionado de la declaración de impacto ambiental o del informe de impacto ambiental, así como evaluar el grado de implementación, los resultados, la eficacia y la eficiencia de las evaluaciones de impacto ambiental realizadas, permitir una mejora continua del método basada en la retroalimentación y elaborar estadísticas.
6. Para evitar duplicidades podrán utilizarse mecanismos de seguimiento ya existentes.

CAPÍTULO II
Régimen sancionador

Artículo 53. Potestad sancionadora.

La potestad sancionadora corresponderá al órgano sustantivo en los proyectos privados que deban ser autorizados por la Administración General del Estado y a los órganos que determinen las comunidades autónomas en su ámbito de competencia.

Artículo 54. Sujetos responsables de las infracciones.

1. Podrán ser sancionados por los hechos constitutivos de las infracciones administrativas reguladas en este capítulo los promotores de proyectos que tengan la condición de persona física o jurídica privada que resulten responsables de los mismos.
2. En el caso de que el cumplimiento de una obligación legal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

Artículo 55. Infracciones en materia de evaluación de impacto ambiental.

1. Sin perjuicio de las infracciones que, en su caso, puedan establecer las comunidades autónomas, las infracciones en materia de evaluación de impacto ambiental en el caso de proyectos privados llevados a cabo por persona física o jurídica privada se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Es infracción muy grave el inicio de la ejecución de un proyecto, incluidos los sujetos a declaración responsable o comunicación previa, sometido a evaluación de impacto ambiental ordinaria sin haber obtenido previamente la correspondiente declaración de impacto ambiental.
3. Son infracciones graves:
   a) El inicio de la ejecución de un proyecto, incluidos los sujetos a declaración responsable o comunicación previa, sometido a evaluación de impacto ambiental simplificada sin haber obtenido previamente el informe de impacto ambiental.
   b) La ocultación de datos, su falseamiento o manipulación maliciosa en el procedimiento de evaluación.
   c) El incumplimiento de las condiciones ambientales, de las medidas correctoras o compensatorias establecidas en la declaración de impacto ambiental e incluidas en la resolución que aprueba o autoriza finalmente el proyecto, o el incumplimiento de las condiciones ambientales establecidas en el informe ambiental, e incluidas en la resolución que aprueba o autoriza finalmente el proyecto o, en su caso, en la declaración responsable o comunicación previa del proyecto.
   d) El incumplimiento del requerimiento acordado por la Administración para la suspensión de la ejecución del proyecto.
4. Es infracción leve el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones o requisitos contenidos en esta Ley, cuando no esté tipificado como muy grave o grave.
5. En el caso de que un mismo infractor cometa diversas acciones susceptibles de ser consideradas como varias infracciones se impondrán tantas sanciones como infracciones se hubieran cometido. En el caso en que unos mismos hechos pudieran ser constitutivos de diversas infracciones, se impondrá la sanción correspondiente a la infracción más grave en su mitad superior. En el caso en que unos hechos fueran constitutivos de una infracción calificable como medio o instrumento para asegurar la comisión de otros hechos también constitutivos de infracción de modo que estos deriven necesariamente de aquellos, se impondrá la sanción más grave en su mitad superior.
6. Las infracciones prescribirán en los siguientes plazos, que se computarán desde el día de la comisión de la infracción:
   a) Las infracciones muy graves a los tres años.
   b) Las infracciones graves a los dos años.
   c) Las infracciones leves al año.

Artículo 56. Sanciones correspondientes a las infracciones en materia de evaluación de impacto ambiental.

1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior darán lugar a la imposición de las siguientes sanciones:
   a) En el caso de infracción muy grave: multa desde 240 401 hasta 2 404 000 euros.
   b) En el caso de infracciones graves: multa desde 24 001 hasta 240 400 euros.

ISBN: 978-84-7777-743-4

c) En el caso de infracciones leves: multa de hasta 24 000 euros.

2. [212]Las sanciones prescribirán en los siguientes plazos que se computarán desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción:

a) Las sanciones muy graves a los tres años.

b) Las sanciones graves a los dos años.

c) Las sanciones leves al año.

Las sanciones se impondrán atendiendo a las circunstancias del responsable, grado de culpa, reiteración, participación y beneficio obtenido y grado del daño causado al medio ambiente o del peligro en que se haya expuesto la salud de las personas, debiendo ser efectivas, disuasorias y proporcionadas, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, la imposición de una sanción con carácter firme por la comisión de infracción muy grave conllevará la prohibición de contratar establecida en el artículo *60.1.c)* [ahora 60.1.b)] del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobada por Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre o norma que, en su caso, la sustituya.

4. [213] Si las conductas sancionadas hubieran causado daños o perjuicios a la Administración Pública o al medio ambiente, carentes de previsión específica en la legislación sectorial, la resolución del procedimiento declarará:

a) La exigencia al infractor de la reposición a su estado originario de la situación alterada por la infracción.

A este respecto, cuando la comisión de una infracción de las previstas en esta norma produjera un daño medioambiental, se procederá de conformidad con lo establecido en la Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental o la normativa que, en su caso, se dicte a tal fin. O bien,

b) La indemnización por los daños y perjuicio causados, cuando su cuantía haya quedado determinada durante el procedimiento.

5. Lo establecido en el presente artículo se entiende sin perjuicio de las competencias de las comunidades autónomas en la materia.

Artículo 57. Concurrencia de sanciones.

1. No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento.

2. Cuando el supuesto hecho infractor pudiera ser constitutivo de delito o falta, se dará traslado del tanto de culpa al Ministerio Fiscal, suspendiéndose desde ese mismo momento la tramitación del procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no hubiera dictado resolución firme que ponga fin al procedimiento o tenga lugar el sobreseimiento o el archivo de las actuaciones o se produzca la devolución del expediente por el Ministerio Fiscal. De no haberse apreciado la existencia de delito o falta, el órgano administrativo competente continuará el expediente sancionador. Los hechos declarados probados en la resolución judicial firme vincularán al órgano administrativo.

CAPÍTULO III

Procedimiento sancionador

Arts. 58 a 64[214]

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Evaluación de proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.

1. Los procedimientos de evaluación de impacto ambiental regulados en esta ley serán de aplicación a los proyectos que, estando incluidos en su ámbito de aplicación, no requieran una autorización sino una declaración responsable o comunicación previa previstas en el *artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC 69].

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa autonómica, cuando corresponda a la Administración General del Estado formular la declaración de impacto ambiental o emitir el informe de impacto ambiental, las funciones atribuidas al órgano sustantivo deberá realizarlas el órgano ambiental.

3. Las obligaciones de publicación de la autorización del proyecto se entenderán cumplidas con la publicación de la declaración de impacto ambiental o del informe de impacto ambiental.

4. En estos casos, contra la declaración de impacto ambiental y el informe de impacto ambiental se podrán interponer los recursos que, en su caso, procedan en vía administrativa o judicial.

Disposición adicional segunda. Planes y programas cofinanciados por la Unión Europea.

La evaluación ambiental de planes y programas cofinanciados por la Unión Europea se realizará de conformidad con lo previsto en la normativa comunitaria que le resulte de aplicación

Disposición adicional tercera. Obligaciones de información.[215]

1. De conformidad con el artículo 12.2 de la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente, el Ministerio que ostente las competencias en materia de medio ambiente re-

212 Artículo modificado por la L.9-18.
213 Artículo modificado por la L.9-18.
214 El capítulo III no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)
215 Disposición modificada por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

mitirá a la Comisión Europea, cada seis años contados a partir del 16 de mayo de 2017, información sobre:

a) El número de proyectos que se hayan sometido a una evaluación de impacto ambiental y su desglose por categorías de proyectos previstas en los anexos I y II.

b) El número de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada.

c) La duración media del proceso de evaluación de impacto ambiental.

d) Las estimaciones generales sobre el coste medio directo de las evaluaciones de impacto ambiental, incluido el impacto derivado de la aplicación de esta ley a las PYME.

A estos efectos, y con el fin de disponer de información actualizada, las comunidades autónomas remitirán al Ministerio que ostente las competencias en materia de medio ambiente, la información referida en relación con los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental en su ámbito de competencias antes del 31 de diciembre de cada año.

2. Asimismo las Administraciones Públicas proporcionarán al Ministerio que ostente las competencias en materia de medio ambiente cualquier otra información que resulte necesaria para el cumplimiento de otras obligaciones de información derivadas del derecho internacional y comunitario.

Disposición adicional cuarta. Relación de la evaluación ambiental con otras normas.

Para aquellos planes, programas o proyectos para los que existe obligación de efectuar una evaluación ambiental en virtud de esta ley y en virtud de otras normas, las Administraciones públicas competentes establecerán procedimientos coordinados o conjuntos con el objeto de evitar la duplicación de las evaluaciones.

Disposición adicional quinta. Concurrencia y jerarquía de planes o programas.

1. Cuando exista una concurrencia de planes o programas promovidos por diferentes Administraciones públicas, éstas deberán adoptar las medidas necesarias con el fin de que puedan complementarse y para evitar que se produzca una duplicidad de evaluaciones, asegurando que todos los efectos ambientales significativos de cada uno son convenientemente evaluados.
2. Cuando los planes y programas se estructuren en distintos ámbitos jerárquicos de decisión de una misma Administración pública, la evaluación ambiental en cada uno de ellos deberá realizarse teniendo en cuenta la fase del proceso de decisión en la que se encuentra el plan o programa, para evitar la duplicidad de evaluaciones.

Disposición adicional sexta. Infraestructuras de titularidad estatal.

A los efectos de lo previsto en la disposición adicional cuarta, sobre concurrencia y jerarquía de planes o programas, no deberán someterse a un nuevo procedimiento de evaluación como consecuencia de la elaboración y aprobación de un plan de ordenación urbanística o territorial, las infraestructuras de titularidad estatal en cuya planificación sectorial se haya realizado la evaluación ambiental conforme a lo dispuesto en esta ley.

En tales casos, la Administración pública competente para la aprobación del plan de ordenación urbanística o territorial podrá exigir que se tengan en cuenta los aspectos no específicamente considerados en la primera evaluación ambiental.[216]

Disposición adicional séptima. Evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan afectar a espacios de la Red Natura 2000.[217]

1. La evaluación de los planes, programas y proyectos que, sin tener relación directa con la gestión de un espacio Red Natura 2000 o sin ser necesario para la misma, puedan afectar de forma apreciable a los citados lugares ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, se someterá, dentro de los procedimientos previstos en la presente ley, a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar, conforme a lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

   Para acreditar que un plan, programa o proyecto tiene relación directa con la gestión de un espacio Red Natura 2000 o es necesario para su gestión, el promotor podrá señalar el correspondiente apartado del plan de gestión en el que conste dicha circunstancia, o bien solicitar informe al órgano competente para la gestión de dicho espacio.

   Así mismo, para acreditar que un plan, programa o proyecto no es susceptible de causar efectos adversos apreciables sobre un espacio Red Natura 2000, el promotor podrá señalar el correspondiente apartado del plan de gestión en el que conste expresamente, como actividad permitida, el objeto de dicho plan, programa o proyecto, o bien solicitar informe al órgano competente para la gestión de dicho espacio.

   En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, no será necesario someter el plan, programa o proyecto a evaluación ambiental.

2. En el supuesto de planes, programas y proyectos competencia de la Administración General del Estado, a la vista de las conclusiones de la evaluación ambiental sobre los espacios Red Natura 2000, y supeditado a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, el Ministerio competente en materia de medio ambiente fijará y supervisará las medidas compensatorias necesarias para garantizar la coherencia global de la Red Natura 2000. Para su definición, se solicitará preceptivamente informe al órgano competente de las comunidades autónomas afectadas, que dispondrán de un plazo de treinta días hábiles para su evacuación, trans-

[216] La Disposición adicional sexta no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

[217] Disposición modificada por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

currido el cual sin que se hubiera recibido el informe, se podrán proseguir las actuaciones[218].

3. La remisión, en su caso, de la información a la Comisión Europea sobre las medidas compensatorias Red Natura 2000 que se hayan adoptado se llevará a cabo por el Ministerio competente en materia de medio ambiente a través del procedimiento establecido reglamentariamente[219].

Disposición adicional octava. Bancos de conservación de la naturaleza.

1. Los bancos de conservación de la naturaleza son un conjunto de títulos ambientales o créditos de conservación otorgados por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y, en su caso, por las comunidades autónomas, que representan valores naturales creados o mejorados específicamente.
2. Los bancos de conservación de la naturaleza se crearán por resolución del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente y, en su caso, de las comunidades autónomas. En dicha resolución se describirán las actuaciones, identificando las fincas en las que se realiza, con indicación de su referencia catastral y, en su caso, del número de finca registral; asimismo constará la atribución del número de créditos que la dirección general del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente competente en materia de medio natural otorgue, o el órgano que al efecto determine la correspondiente comunidad autónoma, a los titulares de los terrenos, de acuerdo con los criterios técnicos que se establezcan en la resolución por la que se crea cada banco de conservación.
3. Los titulares de los terrenos afectados por los bancos deberán conservar los valores naturales creados o mejorados, debiendo estos terrenos solo destinarse a usos que sean compatibles con los citados valores naturales, de acuerdo con lo que disponga la resolución de creación de cada banco de conservación de la naturaleza.

   Esta limitación del dominio se hará constar en el Registro de la Propiedad en la inscripción de la finca o fincas en las que se haya realizado la mejora o creación de activos naturales. A tal efecto, será título suficiente para practicar esta inscripción el certificado administrativo de que la actuación de creación o mejora del activo natural está registrada en el correspondiente banco de conservación de la naturaleza.
4. Los créditos de conservación podrán constituir las medidas compensatorias o complementarias previstas en la legislación de evaluación ambiental, responsabilidad medio ambiental o sobre patrimonio natural y biodiversidad, con el objetivo de que los efectos negativos ocasionados a un valor natural sean equilibrados por los efectos positivos generados sobre el mismo o semejante valor natural, en el mismo o lugar diferente.
5. Los créditos otorgados para cada banco se podrán transmitir en régimen de libre mercado y serán propuestos por cada Administración otorgante, para su inscripción en un Registro público compartido y único en todo el territorio nacional, dependiente del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
6. Las infracciones de la normativa reguladora de los bancos de conservación de la naturaleza serán sancionadas de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del Patrimonio Natural y Biodiversidad.
7. El régimen general, organización, funcionamiento y criterios técnicos de los bancos de conservación de la naturaleza se desarrollarán reglamentariamente.

Disposición adicional novena. Certificaciones sobre evaluaciones ambientales.[220]

A los efectos de lo previsto en la normativa europea sobre fondos comunitarios, el órgano ambiental de la Administración General del Estado será la autoridad competente para la emisión de la certificación de no afección a la Red Natura 2000 de los proyectos cuya autorización corresponda a la Administración General del Estado y en cuya evaluación de impacto ambiental, cuando ésta sea preceptiva, se haya determinado que no existen afecciones a espacios Red Natura 2000.

A los mismos efectos, el órgano ambiental de la Administración General del Estado solamente emitirá certificaciones sobre la inclusión de un proyecto en el ámbito de aplicación de la ley cuando se trate de proyectos que se hayan sometido a evaluación de impacto ambiental y cuenten con un pronunciamiento ambiental.[221]

Disposición adicional décima. Operaciones periódicas.[222]

1. En el caso de proyectos sometidos a evaluación ambiental que consistan en actuaciones con plazo de duración total inferior a un año que sean susceptibles de repetirse periódicamente en años sucesivos en idénticas condiciones a través de proyectos que hubiera de autorizar el mismo órgano sustantivo con idéntico promotor, el órgano ambiental podrá establecer en la declaración de impacto ambiental que la misma podrá extender sus efectos para tales proyectos por un número de años no superior a cuatro, y teniendo en cuenta los impactos de carácter acumulativo.
2. En estos casos, será preceptiva la formulación de una solicitud previa por parte del órgano sustantivo, a petición del promotor, cuando remita el expediente, advirtiendo de esta posibilidad y justificando la identidad entre las operaciones que periódicamente se repetirán en el número de años no superior al previsto en el apartado anterior.

   El estudio de impacto ambiental contemplará las actuaciones periódicas en un escenario no superior a cuatro años, y el promotor elaborará un plan de seguimiento especial, en el que se incluirán las medidas que permitan la ejecución del proyecto durante un número de años no superior a cuatro. El estudio de impacto ambiental identificará adecuadamente y evaluará los impactos de carácter acumulativo.

218 El apartado 2 no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)
219 El apartado 3 no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)
220 Disposición modificada por la L.9-18.
221 La Disposición adicional novena no tiene carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)
222 Los plazos establecidos no tienen carácter básico (LEA DF8.2.a DF11)

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. En caso de alteración de las circunstancias determinantes de la declaración de impacto ambiental favorable, el órgano ambiental resolverá que la declaración de impacto ambiental ha decaído en su vigencia y carece de los efectos que le son propios.

Disposición adicional undécima. Acumulación de procedimientos de evaluación de impacto ambiental.

Con carácter general cada procedimiento de evaluación de impacto ambiental deberá referirse a un único proyecto. No obstante, el órgano ambiental, podrá acordar la acumulación de procedimientos cuando concurran las circunstancias señaladas en el *artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC *57*].

Disposición adicional duodécima. Régimen supletorio.

En todo lo no previsto en esta ley se aplicará, cuando proceda, la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común [ahora LPAC y LRJSP].*

Disposición adicional decimotercera. Tramitación electrónica.

Los trámites regulados en esta ley se realizarán por vía electrónica en las sedes electrónicas que a tal efecto habiliten las administraciones públicas competentes, en los términos establecidos en el Título III de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

Disposición adicional decimocuarta. Registros para la identificación de las personas interesadas.[223]

1. Con el fin de identificar a las personas interesadas que deban ser consultadas según lo dispuesto en esta ley, las Administraciones Públicas podrán crear registros para la inscripción de las personas físicas o jurídicas que acrediten la condición de persona interesada.
2. En virtud de los principios de información mutua, cooperación y colaboración, las Administraciones Públicas establecerán los mecanismos más eficaces para un efectivo intercambio de información sobre las personas interesadas que se hayan identificado, en particular, a través de la interconexión de los registros que se creen.

Disposición adicional decimoquinta. Reglas de explotación del Trasvase Tajo-Segura.

1. En función de las existencias conjuntas en Entrepeñas y Buendía a comienzos de cada mes, se establecen los siguientes niveles mensuales con arreglo a los que se acordará la realización de los trasvases, con un máximo anual total de 650 hm^3 en cada año hidrológico (600 para el Segura y 50 para el Guadiana).

   Nivel 1. Se dará cuando las existencias conjuntas en Entrepeñas y Buendía sean iguales o mayores que 1500 hm^3, o cuando las aportaciones conjuntas entrantes a estos embalses en los últimos doce meses sean iguales o mayores que 1000 hm^3. En este caso el órgano competente autorizará un trasvase mensual de 68 hm^3, hasta el máximo anual antes referido.

   Nivel 2. Se dará cuando las existencias conjuntas de Entrepeñas y Buendía sean inferiores a 1500 hm^3, sin llegar a los volúmenes previstos en el Nivel 3, y las aportaciones conjuntas registradas en los últimos doce meses sean inferiores a 1000 hm^3. En este caso el órgano competente autorizará un trasvase mensual de 38 hm^3, hasta el máximo anual antes referido.

   Nivel 3. De situaciones hidrológicas excepcionales, se dará cuando las existencias conjuntas en Entrepeñas y Buendía no superen, a comienzos de cada mes, los valores que se determinen por el Plan hidrológico del Tajo vigente. El Gobierno, mediante el real decreto previsto posteriormente en este apartado, establecerá para el nivel 3 el trasvase máximo mensual que el órgano competente podrá autorizar discrecionalmente y de forma motivada, así como los valores mensuales antes referidos, definitorios del nivel 3, con el objetivo único que se indica posteriormente.

   Nivel 4. Se dará esta situación cuando las existencias conjuntas en Entrepeñas y Buendía sean inferiores a 400 hm^3, en cuyo caso no cabe aprobar trasvase alguno.

   Con el único objetivo de dotar de mayor estabilidad interanual a los suministros, minimizando la presentación de situaciones hidrológicas excepcionales a las que se refiere el nivel 3, sin modificar en ningún caso el máximo anual de agua trasvasable, a propuesta justificada del Ministerio competente en materia de aguas, y previo informe favorable de la Comisión Central de Explotación del Acueducto Tajo-Segura, podrán modificarse, mediante real decreto, tanto el volumen de existencias y el de aportaciones acumuladas contemplados en el nivel 1, como los volúmenes de trasvase mensual correspondientes a los niveles 1, 2, 3 y los volúmenes de existencias para cada mes correspondientes al nivel 3. Asimismo, en este real decreto se definirán los criterios de predicción de aportaciones para la aplicación de la regla en horizontes plurimensuales.

   A efectos de favorecer el desarrollo de los municipios ribereños, se explotará el sistema de forma que el volumen de trasvase ya autorizado y pendiente de aplicación se mantenga preferentemente en los embalses de cabecera, antes que en otros almacenamientos en tránsito o destino, siempre que tal explotación sea compatible con una gestión racional e integrada del sistema conjunto.

   Salvo en situaciones catastróficas o de extrema necesidad debidamente motivadas, que impidan el envío de agua, si no se hubieran trasvasado en el plazo autorizado los volúmenes aprobados previstos en los niveles 1 y 2, se podrán transferir en los tres meses siguientes al fin del periodo de autorización, salvo que se produzca un cambio de nivel.

   Los recursos cuyo trasvase haya sido ya autorizado podrán ser utilizados por sus usuarios a lo largo del año hidrológico, hasta el final del mismo. En el caso de que al término del año hidrológico exista en la cuenca receptora algún volumen disponible de agua

[223] Disposición modificada por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

trasvasada, será objeto de una nueva distribución, considerándose como recurso aprovechable para los usos del trasvase a que correspondan en el año hidrológico siguiente.

Los volúmenes cuyo trasvase haya sido autorizado se distribuirán entre abastecimientos y regadíos, en la proporción de un 25 por ciento para abastecimiento y el 75 por ciento restante para regadío, hasta el máximo de sus dotaciones anuales, y asegurando siempre al menos 7,5 hm^3/mes para los abastecimientos urbanos.

2. La Comisión Central de Explotación del Acueducto Tajo-Segura autorizará los trasvases cuando concurran las condiciones hidrológicas de los Niveles 1 y 2, y el Ministro que tenga atribuidas las competencias en materia de agua, previo informe de esta Comisión, cuando concurran las condiciones del Nivel 3. En el caso de los niveles 1 y 2 la autorización de los trasvases se efectuará preferentemente por semestres, mientras que en el caso del nivel 3 se realizará preferentemente por trimestres, salvo que el órgano competente justifique en cualquiera de los niveles la utilización de plazos distintos.
3. Con carácter previo a la primera reunión del año hidrológico de la Comisión Central de Explotación del Acueducto Tajo-Segura, y en todo caso, antes de la primera autorización del trasvase, exclusivamente en los niveles 1 y 2, la Dirección General del Agua elaborará, para su consideración por la Comisión Central de Explotación a efectos de las autorizaciones, un informe justificativo de las necesidades hídricas en las zonas y abastecimientos afectos al trasvase Tajo-Segura, que se referirá, para las zonas regables, a los cultivos planificados y, para los abastecimientos, a las demandas estimadas, así como a las posibilidades de regulación existentes para tales caudales.

   Este informe se elaborará por la Dirección General del Agua a partir de la información de la planificación hidrológica, y deberá actualizarse semestralmente, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Planificación Hidrológica, sobre seguimiento de los planes hidrológicos.

Disposición adicional decimosexta. Evaluaciones en ejecución de sentencia firme.[224]

1. Cuando, como consecuencia de sentencia firme, deba efectuarse la evaluación de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de un proyecto parcial o totalmente realizado, dicha evaluación se llevará a cabo a través de los procedimientos previstos en el título II, con las especificidades previstas en esta disposición.
2. La evaluación se fundamentará en los principios mencionados en el artículo 2, sustituyendo cuando proceda, el de acción preventiva y cautelar por el de compensación y reversión de impactos causados, y se efectuará mediante los análisis prospectivos o retrospectivos que procedan, teniendo en cuenta la realidad física existente.
3. El documento ambiental y el estudio de impacto ambiental tendrán el contenido establecido en la ley, y adicionalmente deberán:
   a) Diferenciar, en la descripción general del proyecto, la parte del mismo ya realizada y la no realizada. Además, en el análisis de las diversas alternativas se examinará, en todo caso, la reposición a su estado originario de la situación alterada.
   b) Diferenciar, en la caracterización y valoración de los efectos del proyecto sobre los factores que integran el medio ambiente, los correspondientes a la parte realizada, mediante un análisis retrospectivo, y los de la parte aún no realizada, mediante un análisis prospectivo equivalente al de una evaluación de impacto ambiental.
   c) Incluir medidas de protección del medio ambiente, que permitan corregir, compensar o revertir impactos causados por los elementos del proyecto ya realizados, incluida la eliminación de elementos del proyecto causantes de impactos severos y críticos; y prevenir, corregir y compensar los impactos previstos para los elementos del proyecto aún no realizados.
   d) Diferenciar, en el programa de vigilancia ambiental, las medidas correspondientes a los elementos del proyecto realizados de los no realizados.
4. El análisis técnico del expediente se efectuará teniendo en cuenta lo siguiente:
   a) Respecto de la parte no realizada del proyecto se efectuará una evaluación prospectiva de acuerdo con los principios de la evaluación de impacto ambiental, para prevenir, mitigar o compensar los impactos adversos significativos previstos.
   b) Respecto de la parte ya realizada del proyecto, se valorará especialmente la idoneidad de las medidas previstas para:
      1.º Compensar los impactos significativos que han sido causados hasta el momento sobre los elementos del medio ambiente que han recibido dichos impactos.
      2.º Corregir a futuro cuando ello sea posible, y compensar cuando lo anterior resulte imposible o, cuando aun siendo posible, se prevea un impacto residual, los impactos significativos causados por elementos ya ejecutados del proyecto que no resulten críticos.
      3.º Sustituir los elementos del proyecto que causan impactos severos o críticos por nuevos elementos alternativos que no los causen, determinando en estos casos la reposición a su estado originario de la situación alterada.
5. La declaración de impacto o el informe de impacto ambiental incluirán los contenidos previstos en la ley, y concluirán diferenciando los impactos asociados a la parte del proyecto realizada y no realizada. En su caso, definirá las medidas correctoras, compensatorias o de reversión de los impactos asociados a la parte del proyecto realizada, junto con su correspondiente programa de vigilancia ambiental.

[224] Disposición añadida por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Disposición adicional decimoséptima. Instalaciones militares.[225]

Cualquier actuación administrativa medioambiental o de otra índole de las comunidades autónomas o de las entidades locales que dimane de la presente ley que incida sobre zonas declaradas de interés para la Defensa Nacional y terrenos, edificaciones e instalaciones, incluidas sus zonas de protección, afectos a la Defensa Nacional, necesitará el informe preceptivo del Ministerio de Defensa, que tendrá carácter vinculante en lo que afecte a la Defensa Nacional.

Disposición adicional decimoctava. Instalaciones nucleares y radioactivas.[226]

De acuerdo con lo establecido en la Ley 15/1980, de 22 de abril, de creación del Consejo de Seguridad Nuclear (CSN), en el caso de proyectos que deban ser autorizados según el Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radiactivas, aprobado por el Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, el Consejo de Seguridad Nuclear será el órgano encargado de realizar la evaluación del impacto radiológico ambiental y del programa de vigilancia radiológica ambiental, así como la supervisión de este último, aplicando la normativa vigente sobre seguridad nuclear y protección radiológica.

En la evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos que deban ser autorizados por la Administración General del Estado y que además estén sujetos al Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radiactivas, aprobado por el Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, el órgano sustantivo realizará la información pública a la que se refiere el artículo 36 incluyendo un resumen de las características fundamentales del proyecto, la declaración de impacto ambiental se formulará una vez que el Consejo de Seguridad Nuclear informe sobre los datos aportados por el promotor, de acuerdo con el Anexo VI, debiendo arbitrarse para ello la oportuna coordinación entre el Ministerio competente en materia de medio ambiente y el Consejo de Seguridad Nuclear dentro del respeto a sus respectivas competencias.

En la evaluación de impacto ambiental simplificada de proyectos que deban ser autorizados por la Administración General del Estado y que además estén sujetos al Reglamento sobre Instalaciones Nucleares y Radiactivas, aprobado por el Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, el informe para valorar el impacto radiológico en operación normal y en caso de accidente, se realizará de acuerdo con la reglamentación aplicable a este tipo de instalaciones y con la que adicionalmente establezca, previa consulta al Consejo de Estado, en los supuestos previstos en la normativa aplicable, el Consejo de Seguridad Nuclear siempre que la misma abarque la regulación de los procedimientos para asegurar la evaluación ambiental integral de todos los factores mencionados en el artículo 5.1 a).

La declaración de impacto ambiental y el informe ambiental se formularán de acuerdo con la evaluación de impacto radiológico ambiental que corresponde realizar al Consejo de Seguridad Nuclear de acuerdo con su normativa específica.

[225] Disposición añadida por la L.9-18.
[226] Disposición añadida por la L.9-18.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio.

1. Esta ley se aplica a todos los planes, programas y proyectos cuya evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental se inicie[227] a partir del día de la entrada en vigor de la presente ley.
2. La regulación de la vigencia de las declaraciones de impacto ambiental se aplica a todas aquéllas que se publiquen con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley.
3. Las declaraciones de impacto ambiental publicadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera comenzado la ejecución de los proyectos o actividades en el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de esta Ley. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación de impacto ambiental del proyecto conforme a lo establecido en esta Ley.
4. La regulación de la modificación de las declaraciones ambientales estratégicas y de las condiciones de las declaraciones de impacto ambiental se aplica a todas aquéllas formuladas antes de la entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de la modificación de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

La aplicación de la Disposición adicional tercera de la Ley 10/2001, de 5 de julio, reguladora del Plan Hidrológico Nacional, se escalonará en el tiempo conforme a las siguientes prescripciones:

1. La implantación del nuevo nivel de referencia de 400 hectómetros cúbicos para la definición de excedentes trasvasables en la cabecera del Tajo seguirá un régimen transitorio de forma que este nuevo nivel se alcance a lo sumo en cinco años conforme al siguiente procedimiento.
2. En la fecha de entrada en vigor del nuevo plan hidrológico del Tajo, elaborado conforme a la Directiva Marco del Agua, el nivel se elevará 32 hectómetros cúbicos, y se irá elevando en escalones adicionales de 32 hectómetros cúbicos el día 1 de enero de cada año sucesivo, hasta alcanzar los 400 hectómetros cúbicos finales. Igualmente, la curva de definición de situaciones hidrológicas excepcionales vigente se irá elevando de forma escalonada y simultánea a sus correspondientes niveles de referencia, hasta alcanzar la curva final.
3. Si en el inicio o en cualquier momento del período transitorio se alcanzase un nivel de existencias embalsadas de 900 hectómetros cúbicos, tanto el nuevo nivel de referencia de 400 hectómetros cúbicos como la curva de condiciones excepcionales entrarían en vigor de forma inmediata.
4. La Comisión Central de Explotación del Acueducto Tajo-Segura velará por la aplicación de estos criterios y re-

[227] STS 3758/2018 FJ 12: la fecha de inicio es la fecha de la solicitud de iniciación del procedimiento de evaluación ambiental ordinaria o simplificada..

ISBN: 978-84-7777-743-4

solverá las incidencias que pudieran plantearse en el período de transición.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a la presente ley y, en particular, las siguientes:
   a) La Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
   b) El texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.
   c) El Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
2. La derogación de las normas previstas en el apartado anterior, en su condición de normativa básica y respecto de las Comunidades Autónomas se producirá, en todo caso, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley. No obstante, si antes de que concluya este plazo, las Comunidades Autónomas aprueban nuevos textos normativos adaptados a esta ley, la derogación prevista en el apartado anterior se producirá en el momento en que las nuevas normas autonómicas entren en vigor.
3. Queda derogada la Disposición adicional primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio de 2001, del Plan Hidrológico Nacional.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Modificación de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Uno. Se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 76 del siguiente modo:

«a) La utilización de productos químicos o de sustancias biológicas, la realización de vertidos, tanto líquidos como sólidos, el derrame de residuos, así como el depósito de elementos sólidos para rellenos, que alteren o supongan un riesgo de alteración de las condiciones de los ecosistemas con daño para los valores en ellos contenidos.»

Dos. Se añaden dos nuevas letras s) y t) en el apartado 1 del artículo 76 con la siguiente redacción:

«s) El incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones establecidas en las normas reguladoras y en los instrumentos de gestión, incluidos los planes, de los espacios naturales protegidos y espacios protegidos Red Natura 2000.»

«t) El suministro o almacenamiento de combustible mediante el fondeo permanente de buques-tanque en las aguas comprendidas dentro de los espacios naturales protegidos y de los espacios protegidos Red Natura 2000, la recepción de dicho combustible así como el abastecimiento de combustible a los referidos buques-tanque.

Se considerará que el fondeo es permanente aunque haya eventuales períodos de ausencia del buque o se sustituya o reemplace el mismo por otro de la misma compañía, armador o grupo, siempre que la finalidad del fondeo sea el almacenamiento para el suministro de combustible.»

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 76, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Las infracciones recogidas en el apartado anterior se calificarán del siguiente modo:

a) Como muy graves, las recogidas en los apartados a), b), c), d), e), f), s) y t) si los daños superan los 100 000 euros; cualquiera de las otras, si los daños superan los 200 000 euros; y la reincidencia cuando se cometa una infracción grave del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de los dos años siguientes a la notificación de ésta, siempre que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza en vía administrativa.

b) Como graves, las recogidas en los apartados a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), s) y t) cuando no tengan la consideración de muy graves; y la reincidencia cuando se cometa una infracción leve del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de los dos años siguientes a la notificación de ésta, siempre que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza en vía administrativa.

c) Como leves, las recogidas en los apartados o), p), q) y r).»

Cuatro. Se modifican los apartados 2 y 6 del artículo 77, quedando redactados en los siguientes términos:

«2. En la imposición de las sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, teniendo en cuenta los siguientes criterios: la magnitud del riesgo que supone la conducta infractora y su repercusión; la cuantía, en su caso, de los daños ocasionados; su trascendencia por lo que respecta a la seguridad de las personas o bienes protegidos por esta Ley; las circunstancias del responsable; el grado de intencionalidad apreciable en el infractor o infractores; y, en su caso, el beneficio ilícitamente obtenido como consecuencia de la conducta infractora, así como la irreversibilidad de los daños o deterioros producidos.»

«6. En el ámbito de la Administración General del Estado, la cuantía de cada una de dichas multas coercitivas no excederá de 3000 euros.»

Cinco. Se suprime el apartado 4 del artículo 77.

Seis. Se añade un nuevo artículo 80, con la siguiente redacción:

«Serán sancionadas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que resulten responsables de las acciones

ISBN: 978-84-7777-743-4

u omisiones constitutivas de las infracciones administrativas tipificadas en la presente ley, incluidos, en su caso, los promotores de la actividad infractora, los empresarios que la ejecutan, los técnicos directores de la misma, así como cualquier otro sujeto que intervenga, por acción u omisión, o cuya participación resulte imprescindible para la comisión de la infracción.»

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 52/1980, de 16 de octubre, de régimen económico de la explotación del acueducto Tajo-Segura.

Se modifica el último párrafo de la Disposición adicional primera que pasa a tener la siguiente redacción:

«Por el contrario, si se producen menores pérdidas, los recursos adicionales generados se distribuirán en un setenta por ciento para regadío, en proporción a las referidas zonas regables, mientras que el treinta por ciento restante se asignará para abastecimientos de la provincia de Almería.»

Disposición final tercera. Modificación de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional:

Uno. Se modifica la disposición adicional tercera, que pasa a tener la siguiente redacción:

«En cuanto a las transferencias de agua aprobadas desde la cabecera del Tajo, se considerarán aguas excedentarias todas aquellas existencias embalsadas en el conjunto de Entrepeñas-Buendía que superen los 400 hm3. Por debajo de esta cifra no se podrán efectuar trasvases en ningún caso.

Este volumen mínimo podrá revisarse en el futuro conforme a las variaciones efectivas que experimenten las demandas de la cuenca del Tajo, de acuerdo con los principios de eficiencia y sostenibilidad, de forma que se garantice en todo caso su carácter preferente, y se asegure que las transferencias desde cabecera nunca puedan suponer un límite o impedimento para el desarrollo natural de dicha cuenca.»

Dos. Se introduce una nueva disposición adicional decimoquinta, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional decimoquinta.

Se llevarán a cabo con carácter de urgencia, y de acuerdo con criterios de viabilidad, las obras previstas en el Anexo al Plan Hidrológico Nacional que aún no hayan sido ejecutadas y que permitan a Castilla-La Mancha utilizar la infraestructura del trasvase Tajo-Segura, así como los recursos correspondientes que tenga asignados y reservados.»

Disposición final cuarta. Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Se modifica el artículo 72 que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 72. Infraestructuras de conexión intercuencas.

1. La Dirección General del Agua podrá autorizar la cesión de derechos, a que se refiere esta sección, que implique el uso de infraestructuras que interconectan territorios de distintos Planes Hidrológicos de cuenca, esta autorización conlleva la de uso de las infraestructuras de interconexión. Se entenderán desestimadas las solicitudes de cesión una vez transcurridos los plazos previstos sin haberse notificado la resolución administrativa.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 69.3, el régimen económico-financiero aplicable a estas transacciones será el establecido en las normas singulares que regulen el régimen de explotación de las correspondientes infraestructuras.

3. La autorización de las cesiones que regula el presente artículo no podrán alterar lo establecido en las reglas de explotación de cada uno de los trasvases.».

Disposición final quinta. Modificación de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

Se modifica el apartado 1 de la disposición adicional sexta que pasa a tener la siguiente redacción:

«1. En aplicación del principio de transparencia, y para una completa información pública y seguridad jurídica de todos los afectados, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente publicará y actualizará la información relativa a las transferencias ordinarias entre distintas demarcaciones hidrográficas en los términos siguientes:

En la demarcación receptora, se establecerán unos valores de referencia para los consumos mensuales de las aguas trasvasadas por usos y zonas de riego. Los suministros a estas demandas no superarán los valores de referencia fijados, admitiéndose desviaciones ocasionales respecto a estos valores siempre que la media interanual de desviaciones no supere el total anual señalado.

Con respeto al principio de preferencia de la cuenca cedente y a las determinaciones de la planificación hidrológica, se establecerán unos valores mensuales de referencia de los desembalses en la demarcación cedente para satisfacer sus requerimientos propios. Los desembalses mensuales no superarán los valores de referencia fijados, admitiéndose desviaciones ocasionales respecto a estos valores siempre que la media interanual de desviaciones no supere el total anual señalado.

Previo informe de la Dirección General del Agua, y en un plazo máximo de 3 meses, mediante real decreto se definirán los valores mensuales de los consumos de referencia de aguas trasvasadas por usos y zonas de riego en la demarcación de destino y sus porcentajes admisibles de desviación máxima ocasional, así como los valores mensuales de desembalses de referencia en la demarcación de origen, sus porcentajes admisibles de desviación máxima ocasional, y cuantas circunstancias específicas deban ser consideradas para su completa definición. Para ello se considerará la información hidrológica disponible y se respetarán las determinaciones de la planificación hidrológica de las diferentes demarcaciones.

La Dirección General del Agua supervisará tanto los suministros mensuales a los usos y zonas de riego del trasvase como los desembalses de referencia, pudiendo solicitar al efecto las comprobaciones y justificaciones que estime

ISBN: 978-84-7777-743-4

oportunas, así como ordenar la ejecución de los medios técnicos que se requieran para ello.

Mediante real decreto se determinarán la periodicidad de la actualización de datos y su intervalo temporal, los formatos de presentación, el alcance mínimo de los valores históricos, y los datos estadísticos que habrán de incorporarse.»

Disposición final sexta. Incorporación del Derecho de la Unión Europea.

Mediante esta ley se incorporan al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Disposición final séptima. Relaciones de la evaluación ambiental con la legislación sectorial.

1. En el plazo de un año, las normas sectoriales reguladoras de la tramitación y de la adopción o aprobación de los planes y programas contendrán las disposiciones necesarias para garantizar que aquéllos comprendidos en el ámbito de aplicación de esta ley se sometan a una evaluación ambiental estratégica antes de su adopción o aprobación.
2. Las normas sectoriales reguladoras de la tramitación y de la adopción o aprobación de los planes, programas y proyectos deberán establecer plazos para las actuaciones que la presente ley atribuye al órgano sustantivo o al promotor. Esta adaptación normativa deberá realizarse en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley.

Disposición final octava. Títulos competenciales.[228]

1. Esta ley, incluidos sus anexos, se dicta al amparo del artículo 149.1.23.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la legislación básica de protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección.

2 No tienen carácter básico y por tanto sólo serán de aplicación a la Administración General del Estado y a sus organismos públicos:

a) Los siguientes preceptos: el artículo 3, apartado 1, párrafo cuarto; el artículo 8, apartados 3 y 4; el artículo 11, apartado 1; el artículo 18, apartado 4, los dos últimos párrafos; el artículo 19, apartado primero, segundo párrafo, última oración; el artículo 23, párrafo segundo; el artículo 27, apartado 2 y el apartado 3, última oración; el artículo 28, apartado 4, segundo párrafo, última oración; el artículo 29, apartado 4, los dos últimos párrafos; el artículo 30, apartado 2, primer párrafo, última oración; el artículo 34, apartado 4, párrafo segundo, última oración; el artículo 39 apartado 4, los dos últimos párrafos; el artículo 43, apartado 2 y el apartado 3, última oración; el artículo 44, apartado 5, párrafo segundo, última oración; el artículo 45, apartado 4, los dos últimos párrafos; el artículo 46, apartado 2, segundo párrafo, última oración; el título III, capítulo III; la disposición adicional sexta, párrafo primero; la disposición adicional séptima, los apartados 2 y 3 y la disposición adicional novena.

b) Los plazos establecidos en los artículos 12, 17, 18, 19, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 y en la disposición adicional décima.

3. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, se dictan al amparo del artículo 149.1.18.ª de la Constitución, que regula las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las comunidades autónomas: el artículo 9, apartado 3; el artículo 12, apartados 2, 3 y apartado 4, primera oración; el artículo 19, apartado 1, tercer párrafo; el artículo 21, apartado 4, tercer párrafo; el artículo 22, apartado 1, tercer párrafo; el artículo 24, apartado 4, última oración; el artículo 24, apartado 5, segundo párrafo; el artículo 27, apartado 4, segunda oración; el artículo 28, apartado 4, primer párrafo, última oración y el tercer párrafo; el artículo 30, apartado 2, segundo párrafo; el artículo 34, apartado 4, tercer párrafo; el artículo 36, apartado 3; el artículo 37, apartado 3, segundo párrafo; el artículo 40, apartado 2, párrafos tercero y cuarto, apartado 3, segundo párrafo, apartado 4 y apartado 5, segundo párrafo; el artículo 43 apartado 3, segunda oración; el artículo 44, apartado 5, tercer párrafo y el artículo 46, apartado 3, primer párrafo.

4. La disposición adicional octava se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la legislación mercantil y al amparo del artículo 149.1.23.ª, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva para dictar la legislación básica en materia de protección del medio ambiente.

   El segundo párrafo del apartado 3 de la disposición adicional octava se ampara en la competencia que el artículo 149.1.8.ª de la Constitución otorga al Estado en materia de ordenación de los registros e instrumentos públicos.

5. La disposición adicional decimoquinta, las disposiciones finales segunda, tercera, cuarta y quinta, y la disposición transitoria segunda se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.22.ª de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la legislación, ordenación y concesión de recursos y aprovechamientos hidráulicos cuando las aguas discurran por más de una Comunidad Autónoma, y la autorización de las instalaciones eléctricas cuando su aprovechamiento afecta a otra Comunidad o el transporte de energía salga de su ámbito territorial.

6. La disposición adicional decimosexta se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6.ª de la Cons-

[228] Disposición modificada por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

titución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva sobre la legislación procesal y al amparo del artículo 149.1.23.ª, que atribuye al Estado la competencia exclusiva para dictar la legislación básica en materia de protección del medio ambiente.

Disposición final novena. Autorización de desarrollo.

1. En el ámbito de competencias del Estado y para los procedimientos de evaluación ambiental estratégica y de evaluación de impacto ambiental en los que sea competente la Administración General del Estado, el Gobierno dictará cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo de lo establecido en esta ley.
2. [229]Asimismo, se autoriza al Gobierno para modificar los anexos con el fin de adaptarlos a la normativa vigente, a la evolución científica y técnica, y a lo que dispongan las normas internacionales y el Derecho de la Unión Europea.
3. También se autoriza al Gobierno para actualizar el anexo VI, en aquellos aspectos de carácter técnico o de naturaleza coyuntural y cambiante, con el fin de adaptarlo al progreso técnico, científico y económico.

Disposición final décima. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Disposición final undécima. Entrada en vigor en relación con la normativa autonómica de desarrollo.

Se elimina la disposición final undécima[230].

ANEXO I
PROYECTOS SOMETIDOS A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ORDINARIA REGULADA EN EL TÍTULO II, CAPÍTULO II, SECCIÓN 1.ª [231]

Grupo 1. Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería.

a) Instalaciones destinadas a la cría intensiva de ganado que dispongan de más de:
   1.º 55.000 plazas para pollos.
   2.º 40.000 plazas para gallinas ponedoras.
   3.º 2.000 plazas para cerdos de cebo.
   4.º 750 plazas para cerdas reproductoras o de cría.
   5.º 750 plazas de vacuno de leche y 1.100 plazas para vacuno de cebo.
b) Transformación de áreas sin cultivar o áreas naturales o seminaturales para la explotación agrícola sobre una superficie mayor de 50 ha.
c) Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura, incluida la transformación en regadío y la mejora o consolidación del regadío, que afecten a más de 100 ha.

Grupo 2. Industria extractiva.

a) Explotaciones y frentes de una misma autorización o concesión a cielo abierto de yacimientos minerales y demás recursos geológicos de las secciones A, B, C y D cuyo aprovechamiento está regulado por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y normativa complementaria, cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:
   1.º Explotaciones en las que la superficie de terreno afectado supere las 25 ha.
   2.º Explotaciones que tengan un movimiento total de tierras superior a 200.000 metros cúbicos anuales.
   3.º Explotaciones que se realicen por debajo del nivel freático, tomando como nivel de referencia el más elevado entre las oscilaciones anuales, o que pueden suponer una disminución de la recarga de acuíferos superficiales o profundos.
   4.º Explotaciones de depósitos ligados a la dinámica actual: Fluvial, fluvio-glacial, litoral o eólica. Aquellos otros depósitos y turberas que por su contenido en flora fósil puedan tener interés científico para la reconstrucción palinológica y paleoclimática. Extracción de turba, cuando la superficie del terreno de extracción supere las 150 ha.
   5.º Explotaciones visibles desde autopistas, autovías, carreteras nacionales y comarcales, espacios naturales protegidos, núcleos urbanos superiores a 1.000 habitantes o situadas a distancias inferiores a 2 km de tales núcleos.
   6.º Explotaciones de sustancias que puedan sufrir alteraciones por oxidación, hidratación, etc., y que induzcan, en límites superiores a los incluidos en las legislaciones vigentes, a acidez, toxicidad u otros parámetros en concentraciones tales que supongan riesgo para la salud humana o el medio ambiente, como las menas con sulfuros, explotaciones de combustibles sólidos, explotaciones que requieran tratamiento por lixiviación in situ y minerales radiactivos.
   7.º Extracciones que, aun no cumpliendo ninguna de las condiciones anteriores, se sitúen a menos de 5 km de los límites del área que se prevea afectar por el laboreo y las instalaciones anexas de cualquier explotación o concesión minera a cielo abierto existente.
b) Minería subterránea en las explotaciones en las que se dé alguna de las circunstancias siguientes:
   1.º Que su paragénesis pueda, por oxidación, hidratación o disolución, producir aguas ácidas o alcalinas que den lugar a cambios en el pH o liberen iones metálicos o no metálicos que supongan una alteración del medio natural.
   2.º Que exploten minerales radiactivos.
   3.º Aquéllas cuyos minados se encuentren a menos de 1 km (medido en plano) de distancia de núcleos urbanos, que puedan inducir riesgos por subsidencia.
   4.º Que se realicen por debajo del nivel freático, tomando como nivel de referencia el más elevado entre las oscilaciones anuales, o que pueden suponer una disminución de la recarga de acuíferos superficiales o profundos; aquéllas que se desarrollen a una distancia inferior a 500 metros de cursos fluviales continuos

229 Disposición modificada por la L.9-18.
230 Disposición suprimida por la L.9-18.
231 LvMA Anx.II.D.

ISBN: 978-84-7777-743-4

o aquellas que puedan afectar a las zonas protegidas designadas de acuerdo con el anexo IV de la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2020, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

c) Extracción o almacenamiento subterráneo de petróleo y gas natural con fines comerciales cuando:
   1.º La cantidad de producción sea superior a 500 toneladas por día en el caso del petróleo y de 500.000 metros cúbicos por día en el caso del gas.
   2.º Se realicen en medio marino.

d) Los proyectos consistentes en la realización de perforaciones para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos, almacenamiento de CO2, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía, que requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica. No se incluyen en este apartado las perforaciones de sondeos de investigación que tengan por objeto la toma de testigos previos a proyectos de perforación que requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica.

En todos los apartados de este grupo se incluyen las estructuras e instalaciones (incluidas las de residuos mineros) necesarias para la extracción, tratamiento, almacenamiento, aprovechamiento y transporte de mineral, así como para la gestión de los residuos mineros y restauración del espacio afectado por la actividad minera.

Grupo 3. Industria energética.

a) Refinerías de petróleo bruto (con la exclusión de las empresas que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto), así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de, al menos, 500 t de carbón o de pizarra bituminosa al día.

b Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión de una potencia térmica de, al menos, 300 MW.

c) Centrales nucleares y otros reactores nucleares, incluidos el desmantelamiento o clausura definitiva de tales centrales y reactores (con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materiales fisionables y fértiles, cuya potencia máxima no supere 1 kW de carga térmica continua).

d) Instalación de reproceso de combustibles nucleares irradiados.

e) Instalaciones diseñadas para:
   1.º La producción o enriquecimiento de combustible nuclear.
   2.º El tratamiento o reprocesado de combustible nuclear irradiado o de residuos radiactivos de alta actividad.
   3.º El depósito final del combustible nuclear gastado.
   4.º Exclusivamente el depósito final de residuos radiactivos.
   5.º Exclusivamente el almacenamiento (proyectado para un período superior a diez años) de combustibles nucleares irradiados o de residuos radiactivos en un lugar distinto del de producción.

f) Tuberías con un diámetro de más de 800 mm y una longitud superior a 40 km para el transporte de:
   1.º Gas, petróleo o productos químicos, incluyendo instalaciones de compresión.
   2.º Flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico, incluidas las estaciones de bombeo asociadas.

g) Construcción de líneas eléctricas con un voltaje igual o superior a 220 kV y una longitud superior a 15 km, salvo que discurran íntegramente en subterráneo por suelo urbanizado, así como sus subestaciones asociadas. A estos efectos, las líneas aéreas de contacto de las infraestructuras ferroviarias no tienen la consideración de líneas de transmisión de energía eléctrica

h) Instalaciones para el almacenamiento de petróleo o productos petroquímicos o químicos con una capacidad de, al menos, 200.000 t.

i) Instalaciones para la utilización de la fuerza del viento para la producción de energía (parques eólicos) que tengan cincuenta o más aerogeneradores, o que tengan más de 30 MW, o que se encuentren a menos de 2 km de otro parque eólico en funcionamiento, en construcción, con autorización administrativa o con declaración de impacto ambiental.

j) Instalaciones para la producción de energía eléctrica a partir de la energía solar, que no se ubiquen en cubiertas y tejados y que ocupen más de 100 ha de superficie.

k) Instalaciones para generación de energía hidroeléctrica que afecten a masas de agua naturales o muy modificadas captando o retornando caudales o interrumpiendo la continuidad longitudinal de los cauces, incluidas centrales reversibles y la rehabilitación de antiguas centrales.

l) Instalaciones de almacenamiento energético stand-alone con tecnología distinta a la electroquímica.

Grupo 4. Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de metales.

a) Instalaciones para la producción de metales en bruto no ferrosos a partir de minerales, de concentrados o de materias primas secundarias mediante procesos metalúrgicos, químicos o electrolíticos.

b) Plantas integradas para la fundición inicial del hierro colado y del acero.

c) Instalaciones para la elaboración de metales ferrosos en las que se realice alguna de las siguientes actividades:
   1.º Laminado en caliente con una capacidad superior a 20 t de acero en bruto por hora.
   2.º Forjado con martillos cuya energía de impacto sea superior a 50 kJ por martillo y cuando la potencia térmica utilizada sea superior a 20 MW.
   3.º Aplicación de capas protectoras de metal fundido con una capacidad de tratamiento de más de 2 t de acero bruto por hora.

d) Fundiciones de metales ferrosos con una capacidad de producción de más de 20 t por día.

e) Instalaciones para la fundición (incluida la aleación) de metales no ferrosos, con excepción de metales preciosos, incluidos los productos de recuperación (refinado, restos

ISBN: 978-84-7777-743-4

de fundición, etc.), con una capacidad de fusión de más de 4 t para el plomo y el cadmio o 20 t para todos los demás metales, por día.

f) Instalaciones para el tratamiento de la superficie de metales y materiales plásticos por proceso electrolítico o químico, cuando el volumen de las cubetas o de las líneas completas destinadas al tratamiento empleadas sea superior a 30 metros cúbicos.

g) Instalaciones de calcinación y de sinterizado de minerales metálicos, con capacidad superior a 5.000 t por año de mineral procesado.

h) Producción de cemento, cal y óxido de magnesio:

1.º Fabricación de cemento por molienda con una capacidad de producción superior a 500 t diarias.

2.º Fabricación de clínker en hornos rotatorios con una capacidad de producción superior a 500 t diarias, o en hornos de otro tipo con una capacidad de producción superior a 50 t por día.

3.º Producción de cal en hornos con una capacidad de producción superior a 50 t diarias.

4.º Producción de óxido de magnesio en hornos con una capacidad de producción superior a 50 t diarias.

i) Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio, con una capacidad de fusión superior a 20 t por día.

j) Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, incluida la producción de fibras minerales, con una capacidad de fundición superior a 20 t por día.

k) Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular, tejas, ladrillos, ladrillos refractarios, azulejos, gres o porcelana, con una capacidad de producción superior a 75 t por día y una capacidad de horneado de más de 4 metros cúbicos y más de 300 kg por metro cúbico de densidad de carga por horno.

l) Instalaciones para la extracción de amianto, así como el tratamiento y la transformación de amianto y de productos que contengan amianto: para los productos de amianto-cemento, con una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos acabados; para los materiales de fricción, con una producción anual de más de 50 toneladas de productos acabados; para los demás usos del amianto, una utilización anual de más de 200 toneladas.

Grupo 5. Industria química, petroquímica, textil y papelera.

a) Instalaciones para la producción a escala industrial de sustancias mediante transformación química o biológica, de los productos o grupos de productos siguientes:

1.º Productos químicos orgánicos:

i. Hidrocarburos simples (lineales o cíclicos, saturados o insaturados, alifáticos o aromáticos).

ii. Hidrocarburos oxigenados, tales como alcoholes, aldehídos, cetonas, ácidos orgánicos, ésteres y mezclas de ésteres acetatos, éteres, peróxidos, resinas epoxi.

iii. Hidrocarburos sulfurados.

iv. Hidrocarburos nitrogenados, en particular, aminas, amidas, compuestos nitrosos, nítricos o nitratos, nitrilos, cianatos e isocianatos.

v. Hidrocarburos fosforados.

vi. Hidrocarburos halogenados.

vii. Compuestos orgánicos metálicos.

viii. Materias plásticas (polímeros, fibras sintéticas, fibras a base de celulosa).

ix. Cauchos sintéticos.

x. Colorantes y pigmentos.

xi. Tensioactivos y agentes de superficie.

2.º Productos químicos inorgánicos:

i. Gases y, en particular, el amoniaco, el cloro o el cloruro de hidrógeno, el flúor o fluoruro de hidrógeno, los óxidos de carbono, los compuestos de azufre, los óxidos del nitrógeno, el hidrógeno, el dióxido de azufre, el dicloruro de carbonilo.

ii. Ácidos y, en particular, el ácido crómico, el ácido fluorhídrico, el ácido fosfórico, el ácido nítrico, el ácido clorhídrico, el ácido sulfúrico, el ácido sulfúrico fumante, los ácidos sulfurados.

iii. Bases y, en particular, el hidróxido de amonio, el hidróxido potásico, el hidróxido sódico.

iv. Sales como el cloruro de amonio, el clorato potásico, el carbonato potásico (potasa), el carbonato sódico (sosa), los perboratos, el nitrato argéntico.

v. No metales, óxidos metálicos u otros compuestos inorgánicos como el carburo de calcio, el silicio, el carburo de silicio.

3.º Fertilizantes a base de fósforo, nitrógeno o potasio (fertilizantes simples o compuestos).

4.º Productos fitosanitarios y de biocidas.

5.º Productos farmacéuticos mediante un proceso químico o biológico.

6.º Productos explosivos.

b) Plantas para el tratamiento previo (operaciones tales como el lavado, blanqueo, mercerización) o para el teñido de fibras o productos textiles cuando la capacidad de tratamiento supere las 10 t diarias.

c) Las plantas para el curtido de pieles y cueros cuando la capacidad de tratamiento supere las 12 t de productos acabados por día.

d) Plantas industriales para:

1.º La producción de pasta de papel a partir de madera o de otras materias fibrosas similares.

2.º La producción de papel y cartón, con una capacidad de producción superior a 200 t diarias.

e) Instalaciones de producción y tratamiento de celulosa con una capacidad de producción superior a 20 t diarias.

Grupo 6. Proyectos de infraestructuras.

a) Carreteras:

1.º Construcción de autopistas, autovías y carreteras multicarril de nuevo trazado.

ISBN: 978-84-7777-743-4

2.º Ampliación o acondicionamiento de carreteras convencionales existentes que impliquen su transformación en autopistas, autovías o carreteras multicarril, de tal manera que el tramo de carretera ampliado y/o acondicionado alcance o supere los 10 km, en una longitud continuada.

b) Ferrocarriles:

1.º Construcción de nuevas líneas de ferrocarril de más de 5 km.

2.º Ampliación del número de vías de una línea de ferrocarril existente en una longitud continuada de más de 10 km.

c) Proyectos de aeropuertos, según la definición del artículo 39 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud igual o superior a 2.100 metros.

d) Construcción de puertos comerciales, pesqueros o deportivos que admitan barcos de arqueo superior a 1.350 t.

e) Muelles para carga y descarga conectados a tierra y puertos exteriores (con exclusión de los muelles para transbordadores) que admitan barcos de arqueo superior a 1.350 t, excepto que se ubiquen en zona I, de acuerdo con la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios regulados en el artículo 69 letra a) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

f) Construcción de vías navegables, reguladas en la Decisión n.º 661/2010/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de julio de 2010, sobre las orientaciones de la Unión para el desarrollo de la red transeuropea de transporte; y puertos de navegación interior que permitan el paso de barcos de arqueo superior a 1.350 t.

Grupo 7. Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua.

a) Se incluyen:

1.º Grandes presas según se definen en el artículo 4 del Real Decreto 264/2021, de 13 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas de seguridad para las presas y sus embalses.

2.º Presas y otras instalaciones destinadas a retener el agua o almacenarla de forma permanente, cuando el volumen nuevo o adicional de agua almacenada sea superior a 10 hectómetros cúbicos, o que supongan una inundación nueva o adicional de más de 100 ha.

3.º Nuevas presas o azudes que ocupen modifiquen, supongan embalsamiento o alteren el régimen de caudales en más de un 5 % cualquier mes, en espacios naturales protegidos incluyendo, las reservas fluviales, las masas de agua en estado muy bueno, las áreas críticas para la conservación de especies protegidas o hábitats catalogados como en peligro de desaparición.

b) Proyectos de recarga artificial de acuíferos cuando el volumen de agua aportada sea igual o superior a 10 hectómetros cúbicos y proyectos para la extracción de aguas subterráneas si el volumen anual de agua extraída es igual o superior a 10 hectómetros cúbicos.

c) Proyectos para el trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales, excluidos los trasvases de agua de consumo humano por tubería, en cualquiera de los siguientes casos:

1.º Que el trasvase tenga por objeto evitar la posible escasez de agua y el volumen de agua trasvasada sea superior a 100 hectómetros cúbicos al año.

2.º Que el flujo medio plurianual de la cuenca de la extracción supere los 2.000 hectómetros cúbicos al año y el volumen de agua trasvasada supere el 5 % de dicho flujo.

d) Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad sea superior a 150.000 habitantes-equivalentes.

Grupo 8. Proyectos de tratamiento y gestión de residuos.

a) Instalaciones de incineración de residuos peligrosos definidos en el artículo 2.añ) de la Ley 7/2022, 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, así como el depósito de seguridad o tratamiento químico

b) Instalaciones de incineración de residuos no peligrosos definidos en el artículo 2.an) de la Ley 7/2022, de 8 de abril, o de eliminación de dichos residuos mediante tratamiento físico-químico con una capacidad superior a 100 t diarias.

c) Vertederos de residuos no peligrosos que reciban más de 10 t por día o que tengan una capacidad total de más de 25.000 t, excluidos los vertederos de residuos inertes.

Grupo 9. Otros proyectos.

a) Los siguientes proyectos cuando se desarrollen en espacios protegidos de la Red Natura 2000, en espacios naturales protegidos, en humedales de importancia internacional (Ramsar), en sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, en áreas o zonas protegidas de los Convenios para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del Nordeste (OSPAR) o para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo (ZEPIM) y en zonas núcleo de Reservas de la Biosfera de la UNESCO.

No se entienden incluidos los proyectos expresamente permitidos en la zonificación y normativa reguladora del espacio. Para acreditar que un proyecto no es susceptible de causar efectos adversos apreciables sobre uno de estos espacios, el promotor podrá solicitar informe al órgano competente para la gestión de dicho espacio.

1.º Transformación de áreas sin cultivar o áreas naturales o seminaturales para la explotación agrícola sobre una superficie mayor de 10 ha.

2.º Concentraciones parcelarias.

3.º Proyectos de gestión de recursos hídricos para la agricultura que supongan la transformación en regadío, consolidación o mejora de más de 10 ha.

4.º Proyectos de avenamiento o drenaje de terrenos de más de 10 ha.

ISBN: 978-84-7777-743-4

5.º Repoblación forestal con especies alóctonas, que caractericen la vegetación preexistente, separándose de la dinámica vegetal natural o cambiando el tipo de funcionalidad o uso del suelo, sobre superficies superiores a 10 ha.

6.º Tala de vegetación forestal para cambiar en tipo de funcionalidad o uso del suelo en superficies superiores a 10 ha.

7.º Instalaciones de vertederos de residuos no peligrosos no incluidos en el grupo 8 de este anexo I, así como de residuos inertes o materiales de extracción de origen fluvial, terrestre o marino que ocupen más de 1 ha de superficie.

8.º Dragados fluviales y en aguas de transición cuando el volumen extraído sea superior a 20.000 metros cúbicos anuales, y dragados marinos cuando el volumen extraído sea superior a 20.000 metros cúbicos anuales.

9.º Tuberías para el transporte de productos químicos, de gas y petróleo, con un diámetro de más de 800 mm y una longitud superior a 10 km, así como, tuberías para el transporte de flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico, incluidas las estaciones de bombeo asociadas.

10.º Líneas eléctricas con una longitud superior a 3 km, excluidas las que atraviesen zonas urbanizadas.

11.º Parques eólicos.

12.º Construcción de aeródromos, según la definición establecida en la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, excepto los aeródromos destinados exclusivamente a uso sanitario y de emergencias o a la prevención y extinción de incendios.

13.º Proyectos que requieran la urbanización del suelo para polígonos industriales o usos residenciales que ocupen más de 5 ha; Construcción de centros comerciales y aparcamientos, fuera de suelo urbanizable y que en superficie ocupen más de 1 ha; Instalaciones hoteleras en suelo no urbanizable.

14.º Pistas de esquí, remontes y teleféricos y construcciones asociadas.

15.º Parques temáticos.

16.º Instalaciones de conducción de agua a larga distancia con un diámetro de más de 800 mm y una longitud superior a 10 km.

17.º Explotaciones y frentes de una misma autorización o concesión a cielo abierto de yacimientos minerales y demás recursos geológicos de las secciones A, B, C y D cuyo aprovechamiento está regulado por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, y normativa complementaria.

18.º Construcción de carreteras convencionales de nuevo trazado.

19.º Extracción o almacenamiento subterráneo de petróleo y gas natural.

20.º Instalaciones para la producción de energía eléctrica a partir de la energía solar destinada a su venta que ocupen una superficie de más de 10 ha.

21.º Proyectos para recuperación de tierras al mar. Quedan excluidas las obras realizadas en la zona de servicio de los puertos, salvo que cumplan alguno de los criterios generales 1, 2 o 4.a).

b) Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 100 ha.

c) Emplazamientos de almacenamiento de conformidad con la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de almacenamiento geológico de dióxido de carbono.

d) Instalaciones para la captura de flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico de conformidad con la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de almacenamiento geológico de dióxido de carbono, procedente de instalaciones incluidas en este anexo, o cuando la captura total anual de dióxido de carbono sea igual o superior a 1,5 Mt.»

ANEXO II
PROYECTOS SOMETIDOS A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA REGULADA EN EL TÍTULO II, CAPÍTULO II, SECCIÓN 2.ª [232]

Grupo 1. Agricultura, silvicultura, acuicultura y ganadería.

a) Proyectos de concentración parcelaria.

b) Repoblación forestal con especies alóctonas, que caracterizan la vegetación preexistente, separándose de la dinámica vegetal natural o cambiando el tipo de funcionalidad o uso del suelo, siempre que tengan 25 o más hectáreas, así como por debajo de esta superficie cuando cumplan los criterios generales 1 o 2, o utilicen especies alóctonas a escala local y su empleo no haya sido previamente autorizado en Planes de Ordenación de Recursos Forestales sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Tala o destrucción masiva de vegetación forestal para cambiar el tipo de funcionalidad o uso del suelo de 10 o más hectáreas, así como las comprendidas entre 1 y 10 h, que cumplan los criterios generales 1 o 2, o que supongan la eliminación de arbolado en más de 1 ha, se desarrollen en zonas con niveles erosión hídrica >10 t/ha*año (Inventario Nacional de Erosión de Suelos, INES) o se realicen en zonas en que la vegetación natural o seminatural ocupe menos del 5 % de la superficie (círculo de 1 km de radio).

c) Proyectos de transformación, ampliación o consolidación de regadíos de 10 o más hectáreas; así como los comprendidos entre 1 ha y 10 ha que cumplan alguno de los criterios generales, o que ocupen cauces o humedales permanentes o estacionales representados en el mapa Instituto Geográfico Nacional (IGN) a escala 1:25.000, o se desarrollen en zonas con niveles de erosión hídrica >10 t/ha*año (Inventario Nacional de Erosión de Suelos, INES).

Proyectos de mejora o modernización de regadíos comprendidos entre 10 y 100 ha que cumplan alguno de los criterios generales, o que ocupen cauces o humedales permanentes o estacionales representados en el mapa IGN a escala 1:25.000, o se desarrollen en zonas con

[232] LvMA Anx.II.E.

ISBN: 978-84-7777-743-4

niveles de erosión hídrica >10 t/ha*año (INES), o no dispongan de barreras al paso de la fauna acuática en la toma o a la caída de la fauna terrestre a la red de canales.

Avenamiento o drenaje de terrenos de 1 o más hectáreas; así como los inferiores a esta superficie que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias: criterios generales 1 o 2, o afecten a terrenos ocupados por vegetación natural, afecten a cauces o humedales permanentes o estacionales representados en el mapa IGN a escala 1:25.000 o contemplen drenajes a menos de 100 m de cauces o humedales.

d) Proyectos para destinar áreas incultas o con vegetación natural o seminatural a la explotación agrícola de 10 o más hectáreas, así como las comprendidas entre 1 y 10 hectáreas que cumplan los criterios generales 1 o 2, o que supongan la eliminación de arbolado en más de 1 ha, o que ocupen cauces o humedales permanentes o estacionales representados en el mapa IGN a escala 1:25.000, o se desarrollen en zonas con niveles de erosión hídrica >10 t/ha*año (INES), o se realicen en zonas en que la vegetación natural o seminatural ocupe menos del 5% de la superficie (círculo de 1 km de radio).

e) Instalaciones para la acuicultura intensiva que tenga una capacidad de producción superior a 500 t/año.

f) Instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas reguladas por el Real Decreto 348/2000, de 10 de marzo, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico la Directiva 95/58/CE, relativa a la protección de animales en las explotaciones ganaderas, que superen las siguientes capacidades:

1.º 2.000 plazas para ganado ovino y caprino.

2.º 300 plazas para vacuno de leche.

3.º 600 plazas para vacuno de cebo.

4.º 20.000 plazas para conejos.

Grupo 2. Industrias de productos alimenticios.

a) Instalaciones industriales para la elaboración de grasas y aceites vegetales y animales.

b) Instalaciones industriales para el envasado y enlatado de productos animales y vegetales.

c) Instalaciones industriales para fabricación de productos lácteos.

d) Instalaciones industriales para la fabricación de cerveza y malta.

e) Instalaciones industriales para la elaboración de confituras y almíbares.

f) Instalaciones para el sacrificio, despiece o descuartizamiento de animales.

g) Instalaciones industriales para la fabricación de féculas.

h) Instalaciones industriales para la fabricación de harina de pescado y aceite de pescado.

i) Fábricas de azúcar.

Grupo 3. Perforaciones, dragados y otras instalaciones mineras e industriales.

a) Perforaciones profundas, con excepción de las perforaciones para investigar la estabilidad o la estratigrafía de los suelos y el subsuelo, en particular:

1.º Perforaciones geotérmicas excepto las de muy baja entalpía cuando no afecten a masas de agua.

2.º Perforaciones para el almacenamiento de residuos radiactivos.

3.º Perforaciones para el abastecimiento de aguas.

4.º Perforaciones petrolíferas o gasísticas de exploración o investigación.

b) Instalaciones en el exterior y en el interior para la gasificación del carbón y pizarras bituminosas no incluidas en el anexo I.

c) Exploración mediante sísmica marina excepto proyectos de investigación con fines científicos.

d) Extracción de materiales mediante dragados en dominio público marítimo-terrestre, incluyendo el dominio público portuario. Quedan excluidos los dragados cuyo objeto sea mantener las condiciones hidrodinámicas o de navegabilidad y que a su vez estén sujetos a informe de compatibilidad con la estrategia marina conforme al Real Decreto 79/2019, de 22 de febrero, por el que se regula el informe de compatibilidad y se establecen los criterios de compatibilidad con las estrategias marinas; así como aquellos dragados de mantenimiento o primer establecimiento que se ejecuten dentro de las zonas de aguas de los puertos y que, no incurriendo en ninguno de los supuestos del artículo 7.2.c) de esta ley, dadas sus características y de las masas de agua donde se desarrollan, no puedan provocar el deterioro del estado potencial ecológico de las mismas.

e) Instalaciones para la captura de flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico de conformidad con la Ley 40/2010, de 29 de diciembre, de almacenamiento geológico de dióxido de carbono, procedente de instalaciones no incluidas en el anexo I.

f) Explotaciones a cielo abierto de yacimientos minerales y demás recursos geológicos de las secciones A, B, C y D reguladas por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Se incluyen las instalaciones (incluidas las de residuos mineros) necesarias para la extracción, tratamiento, almacenamiento, aprovechamiento y transporte del mineral, así como para la gestión de residuos mineros y restauración del espacio afectado por la actividad minera (proyectos no incluidos en el anexo I).

g) Instalaciones industriales en el exterior para la extracción de carbón, petróleo, gas natural, minerales y pizarras bituminosas (proyectos no incluidos en el anexo I).

h) Explotaciones subterráneas de yacimientos minerales y demás recursos geológicos de las secciones A, B, C y D reguladas por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. Se incluyen las superficies, estructuras e instalaciones (incluidas las de residuos mineros) necesarias para la extracción, tratamiento, almacenamiento, aprovechamiento y transporte del mineral, así como para la gestión de los residuos mineros y restauración del espacio afectado por la actividad minera (proyectos no incluidos en el anexo I).

ISBN: 978-84-7777-743-4

i) Proyectos de investigación minera cuando incluyan alguno de los siguientes trabajos: apertura de un frente piloto, la constitución de una instalación de residuos mineros o la ejecución de galerías de investigación minera.

Grupo 4. Industria energética.

a) Instalaciones industriales para la producción de electricidad, vapor y agua caliente (proyectos no incluidos en el anexo I).

b) Construcción de líneas eléctricas (proyectos no incluidos en el anexo I) con un voltaje igual o superior a 15 kV, que tengan una longitud superior a 3 km, incluidas sus subestaciones asociadas, así como por debajo de los anteriores umbrales cuando cumplan los criterios generales 1 o 2, o no incluyan las medidas preventivas establecidas en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, o discurran a menos de 200 m de población o de 100 m de viviendas aisladas en alguna parte de su recorrido, salvo que discurran íntegramente en subterráneo por suelo urbanizado.

c) Repotenciación de líneas de transmisión de energía eléctrica existentes cuando cumplan los criterios generales 1 o 2.

d) Fabricación industrial de briquetas de hulla y de lignito.

e) Instalaciones para generación de energía hidroeléctrica diferentes a las contempladas en el anexo I. Se exceptúan las turbinas que se instalen en el interior de tuberías o canales preexistentes que no supongan ocupación adicional de terrenos ni alteraciones del caudal o profundidad en las masas de agua con que dichas conducciones o canales estén conectadas.

f) Instalaciones industriales para el transporte de vapor y agua caliente, de oleoductos y gasoductos, y tuberías para el transporte de flujos de dióxido de carbono con fines de almacenamiento geológico (proyectos no incluidos en el anexo I).

g) Instalaciones para el reprocesado y almacenamiento de residuos radiactivos (no incluidas en el anexo I).

h) Instalaciones para la utilización de la fuerza del viento para la producción de energía (parques eólicos) no incluidos en el anexo I.

i) Instalaciones para la producción de energía en medio marino y en aguas de transición.

j) Instalaciones para la producción de energía eléctrica a partir de la energía solar no incluidas en el anexo I, ni instaladas sobre cubiertas o tejados de edificios, así como, las que ocupen una superficie inferior a 5 ha salvo que cumplan los criterios generales 1 o 2.

k) Almacenamiento para uso industrial de gas natural sobre el terreno.

l) Almacenamiento subterráneo para uso industrial de gases combustibles.

m) Almacenamiento sobre el terreno para uso industrial de combustibles fósiles no incluidos en el anexo I.

n) Almacenamiento energético stand-alone a través de baterías electroquímicas o con cualquier tecnología de carácter hibridado con instalaciones de energía eléctrica.

Grupo 5. Industria siderúrgica y del mineral. Producción y elaboración de equipos de transporte y metales

a) Hornos de coque (destilación seca del carbón).

b) Instalaciones para la fabricación de fibras minerales artificiales.

c) Astilleros.

d) Instalaciones para la construcción y reparación de aeronaves.

e) Fabricación de material ferroviario.

f) Fabricación y montaje de vehículos de motor y fabricación de motores para vehículos.

g) Embutido de fondo mediante explosivos.

h) Instalaciones para la producción de lingotes de hierro o de acero (fusión primaria o secundaria), incluidas las instalaciones de fundición continua.

i) Instalaciones para la elaboración de metales ferrosos, no incluidas en el anexo I, mediante:

1.º Laminado en caliente.

2.º Forjado con martillos.

3.º Aplicación de capas protectoras de metal fundido.

j) Fundiciones de metales ferrosos no incluidos en el anexo I.

k) Instalaciones para la fundición (incluida la aleación) de metales no ferrosos, con excepción de metales preciosos, incluidos los productos de recuperación (refinado, restos de fundición, etc.) no incluidas en el anexo I.

l) Instalaciones para el tratamiento de la superficie de metales y materiales plásticos por proceso electrolítico o químico no incluidas en el anexo I.

m) Instalaciones de calcinación y de sinterizado de minerales metálicos no incluidas en el anexo I.

n) Instalaciones para la fabricación de cemento no incluidas en el anexo I.

o) Instalaciones para la producción de amianto y para la fabricación de productos a base de amianto (proyectos no incluidos en el anexo I).

p) Instalaciones para la fabricación de vidrio, incluida la fibra de vidrio, no incluidas en el anexo I.

q) Instalaciones para la fundición de sustancias minerales, incluida la producción de fibras minerales, no incluidas en el anexo I.

r) Instalaciones para la fabricación de productos cerámicos mediante horneado, en particular tejas, ladrillos, ladrillos refractarios, azulejos, gres o porcelana no incluidos en el anexo I.

Grupo 6. Industria química, petroquímica, textil y papelera.

a) Instalaciones industriales de tratamiento de productos intermedios y producción de productos químicos.

b) Instalaciones industriales para la producción de pesticidas y productos farmacéuticos, pinturas y barnices, elastómeros y peróxidos.

c) Instalaciones industriales de almacenamiento de productos petrolíferos, petroquímicos y químicos.

ISBN: 978-84-7777-743-4

d) Instalaciones industriales para la fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

e) Instalaciones industriales para la producción de papel y cartón (proyectos no incluidos en el anexo I).

f) Plantas para el tratamiento previo (operaciones tales como el lavado, blanqueo, mercerización) o para el teñido de fibras o productos textiles, no incluidas en el anexo I.

g) Plantas para el curtido de pieles y cueros, no incluidas en el anexo I.

h) Instalaciones de producción y tratamiento de celulosa, no incluidas en el anexo I.

i) Instalaciones industriales para la producción de hidrógeno electrolítico, fotoelectrolítico o fotocatalítico a partir de fuentes renovables.

Grupo 7. Proyectos de infraestructuras.

a) Proyectos de zonas industriales.

b) Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos.

c) Proyectos ferroviarios:

1.º Construcción de líneas ferroviarias (proyectos no incluidos en el anexo I) y de estaciones de trasbordo intermodal de viajeros y de terminales intermodales de mercancías.

2.º Modificación de trazado de planta de líneas ferroviarias que excedan de la zona de protección ferroviaria.

3.º Soterramiento de tramos de líneas ferroviarias.

4.º Electrificación de líneas ferroviarias no electrificadas e implantación de cerramiento en línea de ferrocarril.

5.º Ampliación del número de vías de una línea de ferrocarril existente o instalación de tercer hilo o carril (proyectos no incluidos en el anexo I), cuando se desarrolle en zonas de protección acústica especial.

d) Proyectos de aeródromos, según la definición de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, (no incluidos en el anexo I), así como cualquier modificación en la operación de los aeródromos que figuran en el anexo I o anexo II, que puedan tener efectos significativos para el medio ambiente. Quedan exceptuados los aeródromos destinados, exclusivamente, a uso sanitario y de emergencias o a la prevención y extinción de incendios, salvo que cumplan los criterios generales 1 o 2.

e) Obras de alimentación artificial de playas cuyo volumen de aportación de arena supere los 500.000 metros cúbicos y aquellas de volumen inferior situadas a menos de 500 m de zonas con presencia de comunidades de fanerógamas marinas o que cumplan alguno de los criterios generales 1, 2 o 4.a).

f) Tranvías, metros aéreos y subterráneos, líneas suspendidas o líneas similares de un determinado tipo, que sirvan exclusiva o principalmente para el transporte de pasajeros.

g) Construcción de vías navegables tierra adentro (no incluidas en el anexo I).

h) Obras costeras destinadas a combatir la erosión y obras marítimas que puedan alterar la costa, por ejemplo, por la construcción de diques, malecones, espigones y otras obras de defensa contra el mar. Quedan excluidos el mantenimiento y la reconstrucción de tales obras y las obras realizadas en la zona de servicio de los puertos, salvo que cumplan alguno de los criterios generales 1, 2 o 4.a).

i) Ampliación de carreteras convencionales existentes, que impliquen su transformación en autopistas, autovías o carreteras multicarril, no incluidas en el anexo I y construcción de carreteras convencionales de nuevo trazado, no incluidas en el anexo I.

j) Construcción de puertos, incluidos los puertos pesqueros y deportivos (proyectos no incluidos en el anexo I). Quedan excluidas las obras realizadas en la zona de servicio de los puertos, salvo que puedan generar alteraciones en la costa por afección a la dinámica litoral o cumpla los criterios generales 1, 2 o 4.a).

Grupo 8. Proyectos de ingeniería hidráulica y de gestión del agua.

a) Proyectos de recarga artificial de acuíferos no incluidos en el anexo I.

Proyectos de extracción de aguas subterráneas de más de un 1 % del recurso disponible del acuífero correspondiente que no se encuentren incluidos en el anexo I.

Las definiciones del apartado anterior deben entenderse en el contexto establecido por el Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por la instrucción de planificación hidrológica, aprobada por Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, y modificado por el Real Decreto 1159/2021, 28 de diciembre, y por el Plan Hidrológico de la demarcación correspondiente vigente, normas de transposición nacional de la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario en el ámbito de la política de aguas.

b) Proyectos de obras para el trasvase de recursos hídricos entre cuencas fluviales, no incluidos en el anexo I.

c) Obras de encauzamiento, proyectos de defensa de cauces y márgenes, y dragados fluviales no incluidos en el anexo I, cuando la modificación de las características físicas de la masa de agua pueda provocar el deterioro del estado o potencial ecológico de la misma o de otras aguas abajo, o cuando cumplan los criterios generales 1 o 2.

d) Plantas de tratamiento de aguas residuales cuya capacidad esté comprendida entre los 10.000 y los 150.000 habitantes-equivalentes, así como las de menor capacidad cuando cumplan alguno de los criterios generales 1, 2 o 4.a) y c).

ISBN: 978-84-7777-743-4

e) Instalaciones de desalación o desalobración de agua con un volumen nuevo o adicional superior a 3.000 metros cúbicos al día.

f) Instalaciones de conducción de agua a larga distancia no incluidas en el anexo I, situadas en suelo no urbano y que tengan una longitud superior a 10 km, así como aquellas por debajo de este umbral cuando cumplan los criterios generales 1 o 2.

g) Presas y azudes incluidos sus recrecimientos y vaciados o dragados de los embalses, excepto actuaciones de mantenimiento que no se desarrollen en espacios protegidos, y que puedan modificar el régimen ordinario de caudales.

Balsas y otras instalaciones destinadas a retener o a almacenar agua con capacidad igual o superior a 200.000 metros cúbicos, así como las comprendidas entre 200.000 y 5.000 metros cúbicos, que cumplan alguno de los criterios generales 1, 2 o 3. Demolición o puesta fuera de servicio de las presas del apartado 1.° (grandes presas) y presas destinadas a retener el agua o almacenarla, permanente, cuando el volumen de agua almacenada sea superior a 10 hectómetros cúbicos o que supongan una inundación de más de 100 ha.

Grupo 9. Otros proyectos.

a) Pistas permanentes de carreras y de pruebas para vehículos motorizados.

b) Instalaciones de eliminación o valorización de residuos no incluidas en el anexo I, excepto la eliminación o valorización de residuos propios no peligrosos en el lugar de producción.

c) Lugares para depositar lodos.

d) Almacenamiento de chatarra, incluidos vehículos desechados.

e) Instalaciones o bancos de prueba de motores, turbinas o reactores.

f) Instalaciones para la recuperación o destrucción de sustancias explosivas.

g) Pistas de esquí, remontes, teleféricos y construcciones asociadas (proyectos no incluidos en el anexo I).

h) Campamentos permanentes para tiendas de campaña o caravanas.

i) Parques temáticos (proyectos no incluidos en el anexo I).

j) Proyectos para recuperación de tierras al mar quedando excluidas las obras en la zona de servicio de los puertos, salvo que cumplan alguno de los criterios 1, 2 o 4.a).

k) Urbanizaciones turísticas y complejos hoteleros fuera de las zonas urbanas, y construcciones asociadas.

l) Cualquier proyecto que suponga un cambio de uso del suelo en una superficie igual o superior a 50 ha o igual o superior a 10 ha si cumple los criterios generales 1 o 2.»

ANEXO III
CRITERIOS MENCIONADOS EN EL ARTÍCULO 47.2 PARA DETERMINAR SI UN PROYECTO DEL ANEXO II DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ORDINARIA [233]

Apartado A: Criterios mencionados en el artículo 47.2 para determinar si un proyecto del anexo II debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

1. Características de los proyectos: Las características de los proyectos deberán considerarse, en particular, desde el punto de vista de:

   a) Las dimensiones y el diseño del conjunto del proyecto.

   b) La acumulación con otros proyectos, existentes y/o aprobados.

   c) La utilización de recursos naturales, en particular la tierra, el suelo, el agua y la biodiversidad.

   d) La generación de residuos.

   e) La contaminación y otras perturbaciones.

   f) Los riesgos de accidentes graves y/o catástrofes relevantes para el proyecto en cuestión, incluidos los provocados por el cambio climático, de conformidad con los conocimientos científicos.

   g) Los riesgos para la salud humana (por ejemplo, debido a la contaminación del agua, del aire, o la contaminación electromagnética).

2. Ubicación de los proyectos: la sensibilidad medioambiental de las áreas geográficas, que puedan verse afectadas por los proyectos, deberá considerarse teniendo en cuenta los principios de sostenibilidad, en particular:

   a) El uso presente y aprobado del suelo.

   b) La abundancia relativa, la disponibilidad, la calidad y la capacidad regenerativa de los recursos naturales de la zona y su subsuelo (incluidos el suelo, la tierra, el agua y la biodiversidad).

   c) La capacidad de absorción del medio natural, con especial atención a las áreas siguientes:

      1.° Humedales, zonas ribereñas, desembocaduras de ríos.

      2.° Zonas costeras y medio marino.

      3.° Áreas de montaña y de bosque.

      4.° Reservas naturales y parques.

      5.° Áreas clasificadas o protegidas por la legislación del Estado o de las comunidades autónomas; lugares Red Natura 2000.

      6.° Áreas en las que se han rebasado ya los objetivos de calidad medioambiental establecidos en la legislación aplicable, y pertinentes para el proyecto, o en las que se considere que se ha producido

[233] LvMA Anx.II.F.

ISBN: 978-84-7777-743-4

un incumplimiento de dichas normas de calidad medioambientales.

7.º Áreas de gran densidad demográfica.

8.º Paisajes y lugares con significación histórica, cultural y/o arqueológica.

9.º Áreas con potencial afección al patrimonio cultural.

10.º Masas de agua superficiales y subterráneas contempladas en la planificación hidrológica y sus respectivos objetivos ambientales

3. Características del potencial impacto: los potenciales efectos significativos de los proyectos en el medio ambiente, deben considerarse en relación con los criterios establecidos en los apartados 1 y 2, y teniendo presente el impacto del proyecto sobre los factores señalados en el artículo 45, apartado 1.e), teniendo en cuenta:
   a) La magnitud y el alcance espacial del impacto (por ejemplo, área geográfica y tamaño de la población que pueda verse afectada).
   b) La naturaleza del impacto.
   c) El carácter transfronterizo del impacto.
   d) La intensidad y complejidad del impacto.
   e) La probabilidad del impacto.
   f) El inicio previsto y duración, frecuencia y reversibilidad del impacto.
   g) La acumulación del impacto con los impactos de otros proyectos existentes y/o aprobados.
   h) La posibilidad de reducir el impacto de manera eficaz.

Apartado B: Criterios generales para sometimiento a evaluación ambiental simplificada de proyectos situados por debajo de los umbrales establecidos en el anexo II:

1. Proyectos en espacios protegidos Red Natura 2000, en espacios naturales protegidos, en humedales de importancia internacional (Ramsar), en sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, en áreas o zonas protegidas de los Convenios para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del Nordeste (OSPAR) o para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo (ZEPIM) y en zonas núcleo o tampón de Reservas de la Biosfera de la UNESCO. No se entienden incluidos los proyectos expresamente permitidos por la zonificación y normativa reguladora del espacio, así como los proyectos no susceptibles de causar efectos adversos apreciables, de acuerdo con el informe emitido por el órgano competente para la gestión de dicho espacio.
2. Proyectos solapados con elementos de infraestructura verde formalmente declarados por su papel como corredores o conectores ecológicos, áreas críticas de los planes de recuperación o conservación de especies amenazadas u otras áreas importantes para la conservación de especies en régimen de protección especial, hábitats de interés comunitario, que presenten un estado de conservación desfavorable en la unidad biogeográfica, o áreas declaradas por las autoridades competentes para la protección de especies objeto de pesca o marisqueo, excepto aquellos proyectos respecto de los que el órgano competente para la gestión del espacio informe que no son susceptibles de causar efectos adversos.
3. Proyectos que, en fase de explotación, tomen agua a partir de:
   a) Masas de agua superficial formalmente declaradas de mal estado/potencial ecológico, o con buen estado/potencial ecológico, cuando la extracción de agua supere el 5 % del caudal medio en el punto de toma en un mes determinado, calculado a partir de una serie representativa de acuerdo con los criterios de la Instrucción de Planificación Hidrológica.
   b) Masas de agua subterránea en mal estado cuantitativo, o en buen estado cuantitativo, cuando la extracción anual supere el 1 % de los recursos disponibles.
   c) Zonas protegidas por la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, Directiva Marco del Agua, y en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas: perímetros de protección de captaciones para consumo humano, de aguas minerales y termales, zonas para protección de hábitats o especies, de especies económicamente significativas, reservas hidrológicas y humedales de importancia internacional Ramsar o incluidos en el Inventario Español de Zonas Húmedas [apartados 2 (a, b, c, g y h) y 3 (a y c) del artículo 24 del Reglamento de la Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de julio].
4. Proyectos que, en fase de explotación, viertan agua y puedan causar contaminación difusa o puntual, incluyendo retornos, sobre:
   a) Masas de agua superficial que no alcanzan el buen estado/potencial ecológico o químico.
   b) Masas de agua subterránea con mal estado químico.
   c) Zonas protegidas por la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas, Directiva Marco del AguaAgua, y en el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio: Perímetros de protección de captaciones para consumo humano, de aguas minerales y termales, zonas para protección de hábitats o especies, de especies económicamente significativas, baño, zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario, zonas sensibles, reservas hidrológicas y humedales de importancia internacional Ramsar o incluidos en el Inventario Español de zonas Húmedas [apartados 2 (a,

ISBN: 978-84-7777-743-4

b, c, d, e, f, g y h) y 3 (a y c) del artículo 24 del Reglamento de la Planificación Hidrológica].

ANEXO IV
CONTENIDO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

La información que deberá contener el estudio ambiental estratégico previsto en el artículo 20 será, como mínimo, la siguiente:

1. Un esbozo del contenido, objetivos principales del plan o programa y relaciones con otros planes y programas pertinentes;
2. Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa;
3. Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa;
4. Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para el plan o programa, incluyendo en particular los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000;
5. Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración;
6. Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada al plan o programa, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos;
7. Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo;
8. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida;
9. Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento;
10. Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

ANEXO V
CRITERIOS MENCIONADOS EN EL ARTÍCULO 31 PARA DETERMINAR SI UN PLAN O PROGRAMA DEBE SOMETERSE A EVALUACIÓN ESTRATÉGICA AMBIENTAL ORDINARIA[234]

1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:
   a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
   b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
   c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
   d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
   e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.
2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:
   a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
   b) El carácter acumulativo de los efectos.
   c) El carácter transfronterizo de los efectos.
   d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
   e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
   f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
      1.º Las características naturales especiales.
      2.º Los efectos en el patrimonio cultural.
      3.º La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
      4.º La explotación intensiva del suelo.
      5.º Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

234 LvMA Anx.II.C.

ISBN: 978-84-7777-743-4

ANEXO VI
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y CRITERIOS TÉCNICOS[235]

Parte A: Estudio de impacto ambiental:

El estudio de impacto ambiental, al que se refiere el artículo 35, deberá incluir la información detallada en los epígrafes que se desarrollan a continuación:

1. Objeto y descripción del proyecto.
   a) Una descripción de la ubicación del proyecto.
   b) Una descripción de las características físicas del conjunto del proyecto, incluidas, cuando proceda, los requisitos de las obras de demolición que se impongan, y de las necesidades en cuanto al uso de la tierra, durante las fases de construcción y de explotación.
   c) Descripción de los materiales a utilizar, suelo y tierra a ocupar, y otros recursos naturales cuya eliminación o afectación se considere necesaria para la ejecución del proyecto, y descripción de las principales características de la fase de explotación del proyecto (en particular cualquier proceso de producción), con indicaciones, por ejemplo, sobre la demanda de energía y la energía utilizada, la naturaleza y cantidad de materiales y recursos naturales utilizados (incluidos el agua, la tierra, el suelo y la biodiversidad).
   d) Descripción, en su caso, de los tipos, cantidades y composición de los residuos producidos durante las fases de construcción, explotación y, en su caso, demolición, así como la previsión de los vertidos y emisiones que se puedan dar (por ejemplo, la contaminación del agua, del aire, del suelo y del subsuelo), o cualquier otro elemento derivado de la actuación, como la peligrosidad sísmica natural, o la peligrosidad sísmica inducida por el proyecto, tanto sean de tipo temporal, durante la realización de la obra, o permanentes, cuando ya esté realizada y en operación, en especial, ruidos, vibraciones, olores, emisiones luminosas, calor, radiación, emisiones de partículas, etc.

      En el caso de proyectos que estén sujetos al Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas, aprobado por el Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, el promotor deberá incluir en el estudio de impacto ambiental, una previsión de los tipos, cantidades y composición de los residuos que se producirán durante las fases de construcción, explotación y desmantelamiento, y de los vertidos y emisiones radiactivas que se puedan dar en operación normal, incidentes operacionales y accidentes; así como la declaración del cumplimiento del criterio ALARA (As Low As Reasonably Achievable) de acuerdo con las normas básicas de protección radiológica para estas situaciones.
   e) Las tecnologías y las sustancias utilizadas.
2. Examen de alternativas del proyecto que resulten ambientalmente más adecuadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.1.b) que sean técnicamente viables, y justificación de la solución adoptada.
   a) Un examen multicriterio, estudiado por el promotor, de las distintas alternativas que resulten ambientalmente más adecuadas, y sean relevantes para el proyecto, incluida la alternativa cero, o de no actuación, y que sean técnicamente viables para el proyecto propuesto y sus características específicas; y una justificación de la solución propuesta, incluida una comparación de los efectos medioambientales, que tendrá en cuenta diversos criterios, como el económico y el funcional, y entre los que se incluirá una comparación de los efectos medioambientales. La selección de la mejor alternativa deberá estar soportada por un análisis global multicriterio, donde se tenga en cuenta, no sólo aspectos económicos, sino también los de carácter social y ambiental.
   b) Una descripción de las exigencias previsibles en el tiempo, en orden a la utilización del suelo y otros recursos naturales, para cada alternativa examinada.
   c) Respecto a la alternativa 0, o de no actuación, se realizará una descripción de los aspectos pertinentes de la situación actual del medio ambiente (hipótesis de referencia), y una presentación de su evolución probable en caso de no realización del proyecto, en la medida en que los cambios naturales con respecto a la hipótesis de referencia puedan evaluarse mediante un esfuerzo razonable, de acuerdo a la disponibilidad de información medioambiental y los conocimientos científicos.
3. Inventario ambiental, y descripción de los procesos e interacciones ecológicas o ambientales claves.
   a) Estudio del estado del lugar y de sus condiciones ambientales, antes de la realización de las obras, así como de los tipos existentes de ocupación del suelo y aprovechamientos de otros recursos naturales, teniendo en cuenta las actividades preexistentes.
   b) Descripción, censo, inventario, cuantificación y, en su caso, cartografía, de todos los factores definidos en el artículo 35, apartado 1, letra c), que puedan verse afectados por el proyecto: la población, la salud humana, la biodiversidad (por ejemplo, la fauna y la flora), la tierra (por ejemplo, ocupación del terreno), la geodiversidad, el suelo (por ejemplo, materia orgánica, erosión, compactación y sellado), el subsuelo, el agua (por ejemplo, modificaciones hidromorfológicas, cantidad y calidad), el medio marino, el aire, el clima (por ejemplo, emisiones de gases de efecto invernadero, impactos significativos para la adaptación), el cambio climático, los bienes materiales, el patrimonio cultural, así como los aspectos arquitectónicos y arqueológicos, el paisaje en los términos del Convenio Europeo del Paisaje, y la interacción entre todos los factores mencionados.

      En su caso, para las masas de agua afectadas se establecerá: su naturaleza, caracterización del estado, presiones, impactos y objetivos ambientales asignados por la planificación hidrológica.
   c) Descripción de las interacciones ecológicas claves, y su justificación.
   d) Delimitación y descripción cartografiada del territorio afectado por el proyecto, para cada uno de los aspectos ambientales definidos.

[235] Anexo modificado por la L.9-18.

ISBN: 978-84-7777-743-4

e) Estudio comparativo de la situación ambiental actual, con la actuación derivada del proyecto objeto de la evaluación, para cada alternativa examinada.

f) Las descripciones y estudios anteriores se harán de forma sucinta, en la medida en que fueran precisas para la comprensión de los posibles efectos del proyecto sobre el medio ambiente.

4. Identificación y valoración de impactos, tanto en la solución propuesta, como en sus alternativas.

a) Se incluirá la identificación, cuantificación y valoración de los efectos significativos previsibles, de las actividades proyectadas sobre los aspectos ambientales indicados en el apartado 3 para cada alternativa examinada. En su caso, se incluirán las modelizaciones necesarias para completar el inventario ambiental, e identificar y valorar los impactos del proyecto.

b) Necesariamente, la identificación de los impactos ambientales derivará del estudio de las interacciones, entre las acciones derivadas del proyecto y las características específicas de los aspectos ambientales afectados en cada caso concreto. Entre las acciones a estudiar figurarán las siguientes:

1.° La construcción y existencia del proyecto, incluidas, cuando proceda, las obras de demolición.

2.° El uso de recursos naturales, en particular la tierra, el suelo, el agua y la biodiversidad (recursos naturales), teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, la disponibilidad sostenible de tales recursos.

3.° La emisión de contaminantes, ruido, vibración, luz, calor y radiación, la creación de molestias y la eliminación y recuperación de residuos.

4.° Los riesgos para la salud humana, el patrimonio cultural o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes o catástrofes).

5.° La acumulación de los efectos del proyecto con otros proyectos, existentes y/o aprobados, teniendo en cuenta los problemas medioambientales existentes relacionados con zonas de importancia medioambiental especial, que podrían verse afectadas o el uso de los recursos naturales.

6.° El impacto del proyecto en el clima (por ejemplo, la naturaleza y magnitud de las emisiones de gases de efecto invernadero, y la vulnerabilidad del proyecto con respecto al cambio climático).

La descripción de los posibles efectos significativos con respecto a los factores mencionados en el artículo 35.1, debe abarcar los efectos directos y los efectos indirectos, secundarios, acumulativos, transfronterizos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos del proyecto. Esta descripción, debe tener en cuenta los objetivos de protección medioambiental establecidos a nivel de la Unión o de los Estados miembros, y significativos para el proyecto.

En su caso, se deberán estudiar las repercusiones del proyecto sobre los diferentes elementos de calidad que definen el estado o potencial de las masas de agua afectadas.

La descripción de los métodos de previsión o de los datos utilizados para definir y evaluar los efectos significativos en el medio ambiente, incluidos detalles sobre dificultades (por ejemplo, deficiencias técnicas o falta de conocimientos) a las que se ha tenido que hacer frente al recopilar la información, y las principales incertidumbres que conllevan.

c) La cuantificación de los efectos significativos de un plan, programa o proyecto sobre el medio ambiente consistirá en la identificación y descripción, mediante datos mensurables, de las variaciones previstas de los hábitats y de las especies afectadas, como consecuencia del desarrollo del plan o programa, o por la ejecución del proyecto. Se medirán en particular las variaciones previstas en:

1.° Superficie del hábitat o tamaño de la población afectada, directa o indirectamente, a través de las cadenas tróficas, o de los vectores ambientales, en concreto, flujos de agua, residuos, energía o atmosféricos, suelo, ribera del mar y de las rías. Para ello se utilizarán unidades biofísicas del hábitat o especie afectadas.

2.° La intensidad del impacto con indicadores cuantitativos y cualitativos. En caso de no encontrar un indicador adecuado al efecto, podrá diseñarse una escala que represente, en términos de porcentaje, las variaciones de calidad experimentadas por los hábitats y especies afectados.

3.° La duración, la frecuencia y la reversibilidad de los efectos que el impacto ocasionará sobre el hábitat y especies.

4.° La abundancia o número de individuos, su densidad o la extensión de su zona de presencia.

5.° La diversidad ecológica medida, al menos, como número de especies, o como descripción de su abundancia relativa.

6.° La rareza de la especie o del hábitat (evaluada en el plano local, regional y superior, incluido el plano comunitario), así como su grado de amenaza.

7.° La variación y cambios que vayan a experimentar, entre otros, los siguientes parámetros del hábitat y especie afectado: el estado de conservación, el estado ecológico cuantitativo, la integridad física, y la estructura y función.

d) Valoración. Se indicarán los impactos ambientales compatibles, moderados, severos y críticos que se prevean, como consecuencia de la ejecución del proyecto. Se jerarquizarán los impactos ambientales, identificados y valorados, para conocer su importancia relativa.

5. Establecimiento de medidas preventivas, correctoras y compensatorias para reducir, eliminar o compensar los efectos ambientales significativos.

Se describirán las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, los efectos adversos significativos de las distintas alternativas del proyecto sobre el medio ambiente, tanto en lo referente a su diseño y ubicación, como en cuanto a la explotación, desmantelamiento o demolición. En particular, se de-

ISBN: 978-84-7777-743-4

finirán las medidas necesarias para paliar los efectos adversos sobre el estado o potencial de las masas de agua afectadas.

Las medidas compensatorias consistirán, siempre que sea posible, en acciones de restauración, o de la misma naturaleza y efecto contrario al de la acción emprendida.

El presupuesto del proyecto incluirá estas medidas con el mismo nivel de detalle que el resto del proyecto, en un apartado específico, que se incorporará al estudio de impacto ambiental.

6. Programa de vigilancia y seguimiento ambiental.

   El programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, contenidas en el estudio de impacto ambiental, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación, desmantelamiento o demolición. Este programa atenderá a la vigilancia, durante la fase de obras, y al seguimiento, durante la fase de explotación del proyecto. El presupuesto del proyecto incluirá la vigilancia y seguimiento ambiental, en fase de obras y fase de explotación, en apartado específico, el cual se incorporará al estudio de impacto ambiental.

   Los objetivos del programa de vigilancia y seguimiento ambiental son los siguientes:

   a) Vigilancia ambiental durante la fase de obras:

      1.º Detectar y corregir desviaciones, con relevancia ambiental, respecto a lo proyectado en el proyecto de construcción.

      2.º Supervisar la correcta ejecución de las medidas ambientales.

      3.º Determinar la necesidad de suprimir, modificar o introducir nuevas medidas.

      4.º Seguimiento de la evolución de los elementos ambientales relevantes.

   b) Seguimiento ambiental durante la fase de explotación. El estudio de impacto ambiental justificará la extensión temporal de esta fase, considerando la relevancia ambiental de los efectos adversos previstos:

      1.º Verificar la correcta evolución de las medidas aplicadas en la fase de obras.

      2.º Seguimiento de la respuesta y evolución ambiental del entorno a la implantación de la actividad.

      3.º Diseñar los mecanismos de actuación ante la aparición de efectos inesperados o el mal funcionamiento de las medidas correctoras previstas.

7. Vulnerabilidad del proyecto.

   Una descripción de los efectos adversos significativos del proyecto en el medio ambiente a consecuencia de la vulnerabilidad del proyecto ante el riesgo de accidentes graves y/o catástrofes relevantes, en relación con el proyecto en cuestión. Para este objetivo, podrá utilizarse la información relevante disponible y obtenida a través de las evaluaciones de riesgo realizadas de conformidad con otras normas, como la normativa relativa al control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (SEVESO), así como la normativa que regula la seguridad nuclear de las instalaciones nucleares. En su caso, la descripción debe incluir las medidas previstas para prevenir y mitigar el efecto adverso significativo de tales acontecimientos en el medio ambiente, y detalles sobre la preparación y respuesta propuesta a tales emergencias.

8. Evaluación ambiental de repercusiones en espacios de la Red Natura 2000.

   El apartado de evaluación de repercusiones del proyecto sobre la Red Natura 2000 incluirá, de manera diferenciada para cada una de las alternativas del proyecto consideradas, lo siguiente:

   a) Identificación de los espacios afectados, y para cada uno identificación de los hábitats, especies y demás objetivos de conservación afectados por el proyecto, junto con la descripción de sus requerimientos ecológicos más probablemente afectados por el proyecto y la información disponible cuantitativa, cualitativa y cartográfica descriptiva de su estado de conservación a escala del conjunto espacio.

   b) Identificación, caracterización y cuantificación de los impactos del proyecto sobre el estado de conservación de los hábitats y especies por los que se ha designado el lugar, sobre el resto de los objetivos de conservación especificados en el correspondiente plan de gestión, y en su caso sobre la conectividad con otros espacios y sobre los demás elementos que otorgan particular importancia al espacio en el contexto de la Red y contribuyen a su coherencia. La evaluación de estos impactos se apoyará en información real y actual sobre los hábitats y especies objeto de conservación en el lugar.

   c) Medidas preventivas y correctoras destinadas a mitigar los impactos, y medidas compensatorias destinadas a compensar el impacto residual, evitando con ello un deterioro neto del conjunto de variables que definen el estado de conservación en el conjunto del lugar de los hábitats o las especies afectados por el proyecto.

   d) Especificidades del seguimiento de los impactos y medidas contemplados.

9. Resumen no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

   El documento de síntesis no debe exceder de veinticinco páginas, y se redactará en términos asequibles a la comprensión general.

10. Lista de referencias bibliográficas consultadas para la elaboración de los estudios y análisis y listado de la normativa ambiental aplicable al proyecto.

Parte B. Conceptos técnicos:

a) Efecto directo: Aquel que tiene una incidencia inmediata en algún aspecto ambiental.

b) Efecto indirecto o secundario: Aquel que supone incidencia inmediata respecto a la interdependencia, o, en general, respecto a la relación de un sector ambiental con otro.

c) Efecto acumulativo: Aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanis-

ISBN: 978-84-7777-743-4

mos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.

d) Efecto sinérgico: Aquel que se produce cuando, el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes, supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente.

Asimismo, se incluye en este tipo aquel efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.

e) Efecto permanente: Aquel que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.

f) Efecto temporal: Aquel que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse o determinarse.

g) Efecto a corto, medio y largo plazo: Aquel cuya incidencia puede manifestarse, respectivamente, dentro del tiempo comprendido en un ciclo anual, antes de cinco años, o en un periodo superior.

h) Impacto ambiental compatible: Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras.

i) Impacto ambiental moderado: Aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

j) Impacto ambiental severo: Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un período de tiempo dilatado.

k) Impacto ambiental crítico: Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

l) Impacto residual: Pérdidas o alteraciones de los valores naturales cuantificadas en número, superficie, calidad, estructura y función, que no pueden ser evitadas ni reparadas, una vez aplicadas in situ todas las posibles medidas de prevención y corrección.

m) Peligrosidad sísmica: Probabilidad de que el valor de un cierto parámetro que mide el movimiento del suelo (intensidad, aceleración, etc.) sea superado en un determinado período de tiempo.

n) Fraccionamiento de proyectos: Mecanismo artificioso de división de un proyecto con el objetivo de evitar la evaluación de impacto ambiental ordinaria en el caso de que la suma de las magnitudes supere los umbrales establecidos en el anexo I.

Parte C. Especificaciones relativas a las obras, instalaciones o actividades comprendidas en los anexos I y II:

a) Refinerías de petróleo bruto (con la exclusión de las empresas que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto), así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de, al menos, 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

b) Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de, al menos, 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares (con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de 1 KW de duración permanente térmica).

Las centrales nucleares y otros reactores nucleares dejan de considerarse como tales instalaciones cuando la totalidad del combustible nuclear, y de los otros elementos radiactivamente contaminados, haya sido retirada de modo definitivo del lugar de la instalación.

c) Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente, o a eliminar definitivamente residuos radiactivos: A los efectos de la presente ley, se entenderá por almacenamiento permanente de residuos radiactivos, cualquiera que sea su duración temporal, aquel que esté específicamente concebido para dicha actividad, y que se halle fuera del ámbito de la instalación nuclear o radiactiva que produce dichos residuos.

d) Instalaciones químicas integradas: A los efectos de la presente ley, se entenderá por instalaciones químicas integradas aquellas instalaciones para la fabricación a escala industrial de sustancias mediante transformación química, en las que se encuentran yuxtapuestas varias unidades vinculadas funcionalmente entre sí, y que se utilizan para la producción de productos químicos orgánicos básicos, de productos químicos inorgánicos básicos, de fertilizantes a base de fósforo, nitrógeno o potasio (fertilizantes simples o compuestos), de productos fitosanitarios básicos y de biocidas, de productos farmacéuticos básicos mediante un proceso químico o biológico y de explosivos.

Cuando la instalación química integrada pretenda ubicarse en una localización determinada en la que no hubiera un conjunto de plantas químicas preexistentes, quedará sujeta a la presente ley, sea cual fuere el producto químico objeto de su fabricación.

Cuando la instalación química integrada pretenda ubicarse en una localización determinada en la que ya exista un conjunto de plantas químicas, quedará sujeta a la presente ley si las sustancias o mezclas químicas de su proceso de fabricación se clasifican como peligrosas de acuerdo con el Reglamento (CE) n.º 1272/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2008, sobre clasificación, etiquetado y envasado de sustancias y mezclas (CLP). En la evaluación de impacto se deberá tener en cuenta lo establecido en el Reglamento (CE) n.º 1907/2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 18 de diciembre de 2006, relativo al registro, la evaluación, la autorización y la restricción de las sustancias y preparados químicos (REACH), por el que se crea la Agencia Europea de Sustancias y Preparados Químicos.

e) Construcción de autopistas, autovías, carreteras multicarril, carreteras convencionales y variantes de pobla-

ISBN: 978-84-7777-743-4

ción. A los efectos de esta ley, se aplicarán los artículos 2 y 4 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

f) Aeropuertos con pistas de despegue y aterrizaje de una longitud mayor o igual a 2.100 metros: A los efectos de esta ley, se entenderá por aeropuerto la definición contenida en la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y en el Convenio de Chicago de 1944, relativo a la creación de la Organización de la Aviación Civil Internacional (anexo 14). En este sentido, se entiende por aeropuerto el área definida de tierra o agua (que incluye todas sus edificaciones, instalaciones y equipos), destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento en superficie de aeronaves.

g) Puertos comerciales: Vías navegables y puertos de navegación interior que permitan el acceso a barcos superiores a 1.350 toneladas y puertos deportivos.

En relación a las vías navegables y puertos de navegación interior, que permitan el acceso a barcos superiores a 1.350 toneladas, se entenderá que permitan el acceso a barcos superiores a 1.350 toneladas de arqueo.

h) Instalaciones de eliminación de residuos peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra. A los efectos de la presente ley, se entenderá tratamiento químico, referido a tratamiento físico-químico, y por almacenamiento en tierra, se entenderá depósito de seguridad en tierra.

Se considerarán incluidas las operaciones de eliminación D3, D5, D8, D9, D10, D12 del anexo I de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

i) Terrenos incultos y áreas seminaturales: A los efectos de la presente ley, se entienden incluidos en esta denominación los terrenos que nunca han sido cultivados, o aquellos que habiéndolo sido, han sufrido un abandono de dicha actividad, y que cumplan las condiciones y plazos que determine la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y que ha permitido que hayan sido poblados por vegetación forestal leñosa.

j) Extracción a cielo abierto de hulla, lignito u otros yacimientos minerales: A los efectos de la presente ley, se entenderá por extracción a cielo abierto aquellas tareas o actividades de aprovechamiento o explotación de los yacimientos minerales, y demás recursos geológicos, que necesariamente requieran la aplicación de técnica minera y no se realicen mediante labores subterráneas. Se considera necesaria la aplicación de técnica minera en los casos en que se deban utilizar explosivos, formar cortas, tajos o bancos de 3 metros o más altura, o el empleo de cualquier clase de maquinaria.

k) Cambio de uso del suelo: A los efectos de la presente ley, se entenderá por cambio de uso del suelo, la transformación de cualquier uso de suelo rural entre sí (agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales), cuando suponga una alteración sustancial de la cubierta vegetal, o la transformación del uso de suelo rural en suelo urbanizable.

l) Consolidación y mejora de regadíos: A los efectos de la presente ley, se entenderá por consolidación de regadíos las acciones que afectan a regadíos infradotados de agua, bien por falta de agua, bien por pérdidas excesivas en las conducciones, y que tienen como fin completar las necesidades de agua de los cultivos existentes. Se consideran acciones de mejora de regadíos las que afectan a la superficie regada suficientemente dotada, o muy dotada, de agua, sobre las que se consideran oportunas actuaciones que supongan mejoras tendentes al ahorro de agua, o mejoras socioeconómicas de las explotaciones.

m) Valor medio trimestral: Se entenderá por valor medio trimestral, teniendo en cuenta los días de producción efectiva, el período de 90 días consecutivos de máxima producción.

n) Valor medio anual: Se entenderá por valor medio anual la media de los valores medios diarios, a lo largo de un año natural.

ñ) Instalación hotelera: A los efectos de esta ley, se considerarán como instalaciones hoteleras aquellos alojamientos turísticos habilitados para el público.

o) Transmisión de energía eléctrica: incluye la actividad (transporte), las instalaciones (red interconectada de alta y media tensión) y el fin (suministro a clientes finales o distribuidores). En este concepto se incluyen las subestaciones.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Decreto de Estándares Urbanísticos

Siglas: DEU.

Promulgación: Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos.

Publicación: BOPV 06/03/2025.

Entrada en vigor: El día siguiente al de su publicación, 07/03/2025 (DF).

Afectada por: Ley del Parlamento Vasco 6/2025, de 11 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo; Lvmu25; BOPV 29/12/2025; entrada en vigor al día siguiente de su publicación (DF2). Introduce modificaciones en el estándar de VPP y prevé un estándar de vivienda protegida de alquiler.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Tras el transcurso de más de doce años desde la promulgación del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, se hace preciso su reconsideración para adecuar sus determinaciones a las necesidades actuales y tratar de ajustar algunas cuestiones que se han visto insuficientemente claras durante este período de aplicación de su contenido.

La principal cuestión incide en los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales de aplicación en el suelo urbano y, más en concreto, en la necesidad de adecuarlos a las particularidades propias y diferenciadas de los desarrollos urbanísticos objeto de ejecución bien como actuaciones de dotación, bien como actuaciones integradas, en la medida en que responden a diferentes tipos de condicionantes urbanísticos.

A la anterior cabe añadir la conveniencia de determinar con la debida claridad los parámetros de regulación de los estándares urbanísticos a los efectos de su cumplimiento, comprendidos, entre otros, el ámbito y los terrenos de referencia, incluyendo su superficie, y la edificabilidad a tener en consideración.

Además, es preciso alcanzar la integración, en los estándares urbanísticos, de premisas y objetivos vinculados a la sostenibilidad e incentivar una ordenación urbanística inclusiva, a través de un modelo de ciudad identificado en el planeamiento urbanístico y que responda a los requerimientos, inquietudes y anhelos de la sociedad actual, para conformar unos entornos habitables alineados con la Agenda Urbana del País Vasco y la Agenda de Desarrollo Sostenible y en los que ninguna persona quede atrás.

Por estas razones, en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, este Decreto responde a los criterios materiales y de sistematización que se exponen a continuación.

El Decreto se compone de siete capítulos, diecinueve artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria y otra derogatoria. El Capítulo Preliminar de disposiciones generales; el Capítulo Primero, relativo a los límites a la edificabilidad urbanística; el Capítulo Segundo, sobre los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales y alojamientos dotacionales; el Capítulo tercero, de estándares urbanísticos dotacionales de la red de sistemas locales que, con cuatro secciones conforma el cuerpo principal del texto normativo; el Capítulo cuarto, sobre estándares dotacionales de la red de sistemas generales y locales en las actuaciones de rehabilitación de edificios o regeneración urbana; el Capítulo quinto que versa sobre los estándares de vivienda de protección pública; y, por último, el Capítulo sexto, relativo a los estándares urbanísticos y la alteración de la ordenación urbanística.

En el Capítulo Preliminar, que consta de dos artículos, se determina, en el primero, el objeto del Decreto, y, en el segundo, se incluye un glosario de los principales conceptos utilizados en el Decreto y que permiten su más sencilla articulación e interpretación (estándar urbanístico, edificabilidad urbanística previamente materializada, edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior y no materializada, uso urbanístico predominante, red dotacional, dotación local de suelo urbano, aparcamiento, suelo permeable y zona verde, zonificación urbanística superpuesta, subzona pormenorizada, actuación de dotación y población actual).

Así, su objeto está centrado en la determinación, en desarrollo de la citada Ley, de los parámetros reguladores de diversos elementos como los límites de la edificabilidad urbanística, el estándar de viviendas de protección pública y de alojamientos dotacionales o los estándares urbanísticos dotacionales, diferenciando en este caso, los propios de las redes de los sistemas generales y los de los sistemas locales.

A su vez, de los conceptos incluidos en el mencionado glosario, merecen una particular atención los cinco que se indican a continuación:

En primer lugar, se considera preciso clarificar las referencias que se hacen en la Ley 2/2006, de 30 de junio, a los incrementos de la edificabilidad. Entre los que cabe destacar, por su impacto directo en el presente Decreto el incremento de la edificabilidad urbanística (Preámbulo, artículos 22.2, 25.2, 80.3, 137), o, por su afección transversal, las relativas al incremento de la edificabilidad urbanística ponderada (artículos 11.3.2, 25.2, 27.2). Por esta razón y a efectos del posterior establecimiento del procedimiento para la determinación de la edificabilidad urbanística de incremento y a su vez, para la determinación y el cumplimiento de los correspondientes estándares, en los supuestos regulados por el presente Proyecto de Decreto, se definen, por un lado, el concepto de edificabilidad urbanística previamente materializada, y, por otro, la edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior y no materializada.

En segundo lugar, la denominada dotación local de suelo urbano, que incluye un conjunto de suelos, superficie construida y elementos e instalaciones destinados a distintos fines dotacionales (espacios libres y zonas verdes públicos; equipamientos públicos y privados; espacios, redes y elementos de comunicación públicos; infraestructuras de servicios urbanos). Todos esos elementos y usos, incluidos los equipamientos privados, tienen carácter dotacional en la medida en que son referentes de ordenación de servicios de proximidad, así como de calidad urbana.

En tercer lugar, la consideración del aparcamiento como el espacio de estacionamiento tanto del tradicional coche o automóvil, como de otro tipo de vehículos (bicicleta, motocicleta, silla de ruedas), de

ISBN: 978-84-7777-743-4

conformidad con el concepto de vehículo establecido en las disposiciones vigentes en materia de tráfico y circulación (Real Decreto Legislativo 6/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial). En ese contexto, el estándar de aparcamiento objeto de este Decreto se vincula, solo a los vehículos de motor de cuatro o más ruedas y a las bicicletas, incorporando estas últimas como elemento clave para desarrollar los objetivos propios de la movilidad sostenible. Considerando las reservas de aparcamiento contempladas en el presente Decreto como la dotación mínima requerida para esos dos tipos de vehículos, las exigencias de aparcamientos referentes a otro tipo de vehículos que, en su caso, pudiera determinar el planeamiento urbanístico han de ser consideradas como adicionales a las requeridas por este Decreto.

En cuarto lugar, la zonificación urbanística superpuesta, consistente en la superposición de distintas zonas con uso de calificación global y subzonas con calificaciones pormenorizadas, tanto de uso privativo como de dominio público, como posible marco de ordenación e implantación de las dotaciones objeto de los estándares urbanísticos. Se pretende con ello, facilitar la implantación de las dotaciones principalmente en los desarrollos urbanísticos objeto de ejecución bien con actuaciones de dotación bien con actuaciones integradas y por tanto, no pretende afectar a zonas o subzonas existentes con algún tipo de protección natural o cultural, que en todo caso, deberán atender a la regulación que ordene esos espacios.

En quinto lugar, la actuación de dotación, considerando como tal aquella que se produce en parcela susceptible de edificación o solar y en la que se deben completar las dotaciones necesarias para reajustar su proporción con el incremento de su edificabilidad urbanística previsto por el nuevo planeamiento, y no se requiere la reforma o renovación de la urbanización existente.

Asimismo, el Decreto contempla la consideración de actuación de dotación aquella que se produce en parcela susceptible de edificación recogida en el apartado 2 del artículo 12 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que aun contando con una ordenación urbanística pormenorizada por el planeamiento urbanístico precedente, su urbanización se haya obtenido al margen del desarrollo de la misma y para la cual el nuevo planeamiento identifica la necesidad de completar las cesiones de dotaciones necesarias para reajustar su proporción con la edificabilidad urbanística atribuida por la nueva ordenación.

[16] A los efectos de lo previsto en el presente Decreto, tienen la consideración de actuación de dotación las definidas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En este sentido, en aplicación de este Decreto, a las actuaciones en las que se prevea un incremento de la edificabilidad ponderada que no conlleve un incremento de la edificabilidad urbanística, y se trate de actuaciones de dotación, no les corresponderá el levantamiento de carga dotacional local alguna. Por otro lado, no se considerarán actuaciones de dotación, las actuaciones en ejecución del planeamiento anterior que no conlleven incremento de la edificabilidad urbanística previamente ordenada.

Con el objeto de alcanzar toda la casuística identificada para las actuaciones de dotación, el presente Decreto identifica dentro del término de solar, en desarrollo del artículo 12 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, tanto aquel que se encuentra edificado, como el que aún no lo ha sido.

En el Capítulo I, que consta de un único artículo, se desarrollan los parámetros reguladores de los estándares referidos a la edificabilidad mínima y máxima establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo[1], que se vinculan a los usos globales (residencial, industrial y terciario). Ese desarrollo incide, fundamentalmente, en la identificación de los ámbitos de aplicación, la posibilidad de ser edificados y el cumplimiento de dichos estándares. Asimismo, se amplía la posibilidad de disminución de la edificabilidad urbanística mínima recogida en el artículo 77.6 de la ley para cierta casuística.

En el Capítulo II, relativo a los estándares urbanísticos de la red de sistemas generales y alojamientos dotacionales, se desarrollan, en el primero de sus dos artículos, los parámetros reguladores de los espacios libres correspondientes a la red de sistemas generales y, en el segundo, los alojamientos dotacionales establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo[2].

Para el cálculo del estándar de espacios libres públicos de la red de sistemas generales y la correcta consideración tanto de la situación real existente en el momento de elaboración del planeamiento, como de las previsiones establecidas en el artículo 78 de la citada ley, se identifica la población a considerar a los efectos del cumplimiento del estándar (cinco metros cuadrados de suelo por habitante). Con este objetivo, se considera la población existente en el momento de la aprobación inicial del planeamiento urbanístico general y la vinculada a los nuevos desarrollos residenciales previstos, calculada a razón de un habitante por cada veinticinco metros cuadrados de techo de uso residencial de incremento. Asimismo, se establece que el cincuenta por ciento de la superficie de los citados sistemas generales dispondrá de las condiciones propias de las zonas verdes.

En el Capítulo III, relativo a los estándares urbanísticos dotacionales de la red de sistemas locales se diferencian, por un lado, en las secciones primera, segunda y tercera, respectivamente, los estándares relativos a las actuaciones de dotación, a las integradas y su posible agrupación, y por otro, en la sección cuarta, los estándares del suelo urbanizable sectorizado.

Así, la distinción, en las dos primeras secciones de los estándares dotacionales previstos en el suelo urbano no consolidado responde, entre otros, a las premisas que se exponen a continuación.

En primer lugar, el tratamiento diferenciado de los desarrollos urbanos objeto de ejecución bien como actuaciones de dotación, bien como actuaciones integradas, por tratarse de distintos tipos de objetivos y condicionantes urbanísticos. Así, los desarrollos sujetos a actuaciones integradas tienen el fin de reformar o renovar la urbanización de los ámbitos de la trama urbana afectados en cada caso, y sus objetivos son equivalentes a los de las actuaciones de nueva urbanización, y generan una alteración significativa de las características y los condicionantes de la trama urbana afectada en cada caso y conllevan su sustitución por otros distintos. En cambio, los desarrollos sujetos a actuaciones de dotación inciden en partes de la citada trama urbana que, sin alterar sus condicionantes básicos, son objeto de reajustes o mejoras puntuales que requieren la implantación de las nuevas dotaciones o la mejora o ampliación de las existentes en atención al incremento de la edificabilidad urbanística contemplada en la nueva ordenación. El planeamiento urbanístico ha de justificar la vinculación de los desarrollos urbanísticos previstos en él a esas modalidades de actuación en atención a sus afecciones en la trama urbana, o parte de esta, afectada y las nuevas dotaciones requeridas.

En segundo lugar, tratándose de desarrollos urbanos a ejecutar como actuaciones de dotación, se determinan distintos tipos de estándares, según se destinen, predominantemente, a usos residenciales o a usos industriales y terciarios. Para ello, mientras que el primero de los artículos de la sección primera establece las consideraciones generales para el establecimiento de los estándares, en el segundo y tercer artículos de la sección, se recogen los estándares urbanísticos en actuaciones predominantemente residenciales o industriales y terciarios, respectivamente.

En el supuesto de los desarrollos urbanos predominantemente residenciales a ejecutar como actuaciones de dotación, los estándares inciden en la dotación local de suelo urbano, el aparcamiento y la vegetación. El estándar de la dotación local de suelo urbano se fija en un mínimo de dos metros cuadrados de suelo o techo por cada veinticinco metros cuadrados de techo de incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante, y en un máximo equivalente al veinticinco

[1] LvSU 77.

[2] LvSU 78 y 81, respectivamente.

ISBN: 978-84-7777-743-4

por ciento de la superficie computable del ámbito afectado, determinada de conformidad con lo establecido en este Decreto.

La necesidad de adecuar esa dotación a los condicionantes específicos de los ámbitos que la generan, incluidos los relacionados con su superficie, su ubicación en una trama urbana globalmente consolidada, la conveniencia de garantizar el destino de un porcentaje mínimo a dotaciones públicas y la consecución de un resultado urbano de calidad (con el consiguiente equilibrio entre el desarrollo residencial y los objetivos dotacionales), justifican que sea el planeamiento urbanístico el que determine las dotaciones específicas a ordenar, en cada caso, del conjunto de las incluidas en la dotación local de suelo urbano.

A su vez, el estándar de aparcamiento se fija en una plaza por cada cien metros cuadrados de incremento de techo, en las condiciones determinadas en este Decreto. El estándar de vegetación se corresponde con el establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo[3].

Por su parte, en el caso de los desarrollos urbanos predominantemente industriales y terciarios a ejecutar como actuaciones de dotación, los estándares inciden específicamente en los espacios libres incluidos en las dotaciones locales, en el aparcamiento y en la vegetación. El estándar de espacios libres se fija en un dos por ciento de la superficie computable de la parcela o solar objeto de la actuación de dotación. El de vegetación se corresponde con el establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo[4]. A su vez, el estándar de aparcamiento se fija en una plaza por cada cien metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a uso terciario e industrial, si bien, el planeamiento urbanístico podrá ajustar el estándar correspondiente a los desarrollos industriales en función de las características de la actuación.

En tercer lugar, en el caso de los desarrollos urbanos a ejecutar como actuaciones integradas, se determinan distintos tipos de estándares, según se destinen, predominantemente, a usos residenciales o a usos industriales y terciarios. Para ello, mientras que el primero de los artículos de la sección segunda establece las consideraciones generales para el establecimiento de los estándares, en el segundo y tercer artículos de la sección, se recogen los estándares urbanísticos en actuaciones predominantemente residenciales o industriales y terciarios, respectivamente.

En el supuesto de los desarrollos urbanos predominantemente residenciales a ejecutar como actuaciones integradas, los estándares inciden en la citada dotación local de suelo urbano, la vegetación y el aparcamiento. El estándar de la dotación local de suelo urbano se fija en un mínimo de ocho metros cuadrados de suelo o de techo por cada veinticinco metros cuadrados de incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante respecto de la materializada.

Con el mismo criterio señalado anteriormente, con el que se trata de adecuar las dotaciones a los condicionantes específicos de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas –incluidos los relacionados con su superficie, su ubicación en la trama urbana, la conveniencia de garantizar el destino de un porcentaje mínimo a dotaciones públicas y la consecución de un resultado urbano de calidad– el presente Decreto remite al planeamiento urbanístico la determinación de las dotaciones específicas a ordenar en cada caso del conjunto de las incluidas en dicha dotación local de suelo urbano, con la salvedad referente a que el treinta por ciento (30 %) de la dotación resultante se destine a espacios libres públicos.

A su vez, el estándar de aparcamiento se fija en una plaza por cada cien metros cuadrados de techo y el estándar de vegetación se corresponde con el establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo[5].

Por su parte, en el caso de los desarrollos urbanos predominantemente industriales y terciarios a ejecutar como actuaciones integradas, los estándares inciden específicamente en los espacios libres incluidos en las dotaciones locales, en el aparcamiento y en la vegetación. El estándar de espacios libres se fija en un seis por ciento de la superficie computable del ámbito de la actuación integrada. El de vegetación se corresponde con el establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo[6]. A su vez, el estándar de aparcamiento se fija en una plaza por cada cien metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a uso terciario, y se remite al planeamiento urbanístico la determinación del estándar correspondiente a los desarrollos industriales.

En cuarto lugar, los estándares de los citados desarrollos urbanos a ejecutar como actuaciones de dotación o integradas se determinan y complementan, además, con los siguientes criterios:

1. Para el cálculo del levantamiento de la carga dotacional de las actuaciones de dotación definidas en el artículo 137 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se tendrán en consideración dos posibles situaciones principales:

a) Por un lado, la relativa al caso de tratarse de solares edificados con edificios en ordenación y, en cuyo caso, las nuevas dotaciones se calcularán respecto al incremento de la edificabilidad urbanística previamente materializada.

b) Y, por otro, la que contempla el caso de tratarse de solares o parcelas susceptibles de ser edificadas con un incremento de su edificabilidad urbanística previamente ordenada, en cuyo caso, las nuevas dotaciones se calcularán respecto al citado incremento sobre la atribuida por la ordenación urbanística anterior. Todo ello, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en ella y, en cuyo caso, se tendrá en cuenta el total de la edificabilidad urbanística atribuida por el nuevo planeamiento.

Asimismo, para el caso de la tercera situación en la que se pudiera producir una actuación de dotación, en aplicación del artículo 12.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y definida en el artículo 2 del Decreto, los estándares urbanísticos se calcularán respecto de la edificabilidad urbanística atribuida por el nuevo planeamiento que la defina.

2. Las dotaciones objeto de los estándares urbanísticos y, en concreto, las incluidas en la denominada dotación local de suelo urbano, están conformadas por un conjunto de dotacione tanto de titularidad pública como privada. Entre estos últimos se incluyen, entre otros, los equipamientos privados. Será el planeamiento urbanístico el que establezca la distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales.

3. Se establece la posibilidad de monetización de los estándares urbanísticos de la red de sistema locales correspondientes a las actuaciones de dotación, previa justificación de la conveniencia de actuar de este modo, para su destino en la inversión de la ejecución de los objetivos y previsiones dotacionales establecidos en el planeamiento urbanístico.

En quinto lugar, en la sección tercera, ante la necesidad de racionalizar el resultado urbano en lo referente a la ordenación de dichas dotaciones y a su utilización, se establece la posibilidad de que sea el planeamiento urbanístico el que posibilite cumplir de forma agrupada con los estándares urbanísticos requeridos por los desarrollos urbanos a ejecutar.

Finalmente, en sexto lugar, en la sección cuarta se desarrollan los parámetros de los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales en suelo urbanizable, recogidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo[7].

3 LvSU 79.2.d.
4 LvSU 79.2.d.
5 LvSU 79.2.d.
6 LvSU 79.2.d.
7 LvSU 79.

ISBN: 978-84-7777-743-4

El Capítulo IV, conformado por un único artículo, está centrado en las actuaciones de dotación residenciales que se llevan a cabo en ámbitos de necesidad de rehabilitación edificatoria o de regeneración urbana incluidos en el artículo 43 de la Ley 3/2015, de Vivienda. En estas no serán exigibles las nuevas dotaciones públicas definidas en los capítulos II y III de este Decreto vinculadas al incremento de la edificabilidad urbanística. Se trata de intervenciones que se llevarán a cabo en ámbitos incluidos en suelos urbanos que tienen por objeto la rehabilitación del patrimonio edificado o la mejora del entorno urbanizado, de acuerdo con los previsto en la citada ley.

En el Capítulo V, que consta de tres artículos, se desarrollan las previsiones reguladoras del estándar de vivienda protegida establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo[8]. Para ello, su atención se centra, entre otras, en las tres cuestiones siguientes:

1. La ratificación de los ámbitos de actuación integrada como los ámbitos de determinación y aplicación del estándar en los desarrollos residenciales previstos en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, de conformidad con lo establecido a ese respecto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Se incluye en este apartado una mención específica a la singularidad devenida de la aplicación de la Disposición transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y de su aplicabilidad en el informe–liquidación a incluir en los expedientes de revisión del planeamiento general.

2. La determinación, en desarrollo de lo establecido en el artículo 80.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de los parámetros de intervención en las unidades de ejecución exentas del cumplimiento del estándar, considerándose como tales aquellas en las que se prevé una cuantía inferior a veinte viviendas o a dos mil metros cuadrados de techo residencial.

3. La determinación, en desarrollo de lo establecido en el artículo 80.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, de los criterios de intervención en los supuestos de transferencia de la edificabilidad urbanística destinada al uso de vivienda protegida, incluidos los relacionados con la intervención de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en ese contexto.

En el Capítulo VI se regulan los criterios de aplicación de los estándares en los supuestos de alteración del planeamiento urbanístico, diferenciándose a ese respecto los derivados de su revisión (integral o parcial) y su modificación puntual. En el primer supuesto (revisión), además de ser de aplicación los estándares en los términos establecidos en cada caso, se contempla la posibilidad de justificar la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales y viviendas sometidas a algún régimen de protección pública preexistentes en el planeamiento que revisan. En todo caso, se señala que esa alteración de la reserva requerirá la autorización del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

A su vez, para el segundo (modificación puntual), además de preverse su adecuación a las previsiones del artículo 83 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se plantea que los excedentes de alojamientos dotacionales ordenados, en su caso, en el planeamiento urbanístico, puedan ser considerados o computados a los efectos del cumplimiento de los deberes dotacionales de ese tipo requeridos por los desarrollos residenciales previstos en las citadas modificaciones puntuales. Asimismo, en lo referente a las reclasificaciones a suelo urbano se establece, de forma genérica, que la edificabilidad urbanística residencial previamente ordenada quedará sujeta al régimen jurídico-urbanístico, establecido en el planeamiento objeto de modificación, y se concreta que los terrenos clasificados como suelo urbanizable que no hayan sido transformados urbanísticamente vendrán obligados a mantener los estándares propios del suelo urbanizable.

[8] LvSU 80.

En la disposición adicional primera se regulan, en desarrollo de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los modos de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento a las determinaciones de la citada norma legal.

En la disposición adicional segunda se establece la dimensión mínima de las plazas de aparcamiento de las distintas modalidades de vehículos identificados en el Decreto.

Por su parte, la disposición adicional tercera regula la posibilidad de que el planeamiento urbanístico justifique motivadamente, en su revisión, la ausencia de necesidad de dotaciones locales en las actuaciones de dotación que así determine. Para justificar la citada ausencia de necesidad, el planeamiento deberá justificar, en la extensión de suelo urbano que este determine, la existencia de las referidas dotaciones locales, en la proporción que corresponda a cada ámbito de actuación de dotación, respecto de las necesidades dotacionales previstas en la sección primera del Capítulo III del presente Decreto. A los efectos de garantizar el anterior equilibrio entre los usos lucrativos y dotacionales previstos en la ordenación urbanística, el planeamiento podrá establecer unos límites máximo y mínimo que puedan servir para la justificación de la innecesaridad de nuevas dotaciones locales.

En la disposición transitoria se recoge la adecuación a las previsiones de este Decreto, desde el momento de la entrada en vigor, de todo el planeamiento urbanístico general y pormenorizado que no haya alcanzado su aprobación inicial en ese momento.

Por último, en la disposición derogatoria, además de procederse a la genérica derogación de todas las normas reglamentarias que se opongan o que contradigan lo establecido en este Decreto, se prevé, en concreto, la derogación del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos y de las disposiciones reguladoras de los referidos estándares urbanísticos contenidas en los instrumentos de ordenación vigentes.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Vivienda y Agenda Urbana, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 18 de febrero de 2025, DISPONGO:

CAPÍTULO PRELIMINAR
Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto.

1. El presente Decreto tiene por objeto el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a la regulación de:
   a) Los límites a la edificabilidad urbanística.
   b) Los estándares urbanísticos dotacionales referentes a las redes de sistemas generales y locales.
   c) El estándar de viviendas de protección pública.
   d) El estándar de alojamientos dotacionales.

Artículo 2. Conceptos.

A los efectos previstos en este Decreto se definen los siguientes conceptos:

a) Estándar urbanístico. Son límites normativos que se establecen con la finalidad de garantizar unos parámetros de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas. En el presente Decreto se establecen en general con carácter de mínimos, en cuanto a superficies de dotaciones públicas

ISBN: 978-84-7777-743-4

y de vivienda protegida, y de máximos, en cuanto a edificabilidad.[9]

b) Edificabilidad urbanística previamente materializada. Edificabilidad materialmente existente, atribuida a las construcciones y usos igualmente existentes y acordes con la ordenación urbanística establecida en el planeamiento urbanístico. Se incluye la edificabilidad urbanística que, aun no habiendo sido construida o estando en construcción, haya sido objeto de licencia municipal.

c) Edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior y no materializada. Es la edificabilidad urbanística destinada a unos usos concretos previstos en el planeamiento urbanístico precedente, que aún no ha sido materializada en solar o parcela susceptible de edificación. Como tal planeamiento precedente se ha de considerar aquel en el que se ordenó, en su origen, dicha edificabilidad no materializada.

d) Uso urbanístico predominante.

1. En suelo urbano no consolidado:

a) Sujeto a actuación de dotación: el correspondiente al uso característico previsto en la parcela susceptible de edificación o solar, conforme a lo establecido en la ordenación pormenorizada vigente.

b) Sujeto a actuación integrada: el correspondiente al uso característico de la zona urbanística con calificación global delimitada en el ámbito de la actuación integrada. En el supuesto de delimitarse dos o más zonas con usos globales diferentes (residencial, industrial o terciario), se corresponde con el característico de cada una de ellas.

2. En suelo urbanizable:

El correspondiente al uso característico de la zona urbanística con calificación global delimitada en el sector. En el supuesto de delimitarse dos o más zonas con usos globales diferentes (residencial, industrial o terciario), se corresponde con el característico de cada una de ellas.

e) Red dotacional.

Conjunto de elementos de las redes de sistemas generales y locales del municipio regulados en los artículos 54 y 57 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y destinados a fines dotacionales, sean o no objeto de los estándares urbanísticos dotacionales.

f) Dotación local de suelo urbano.

Dotación propia del suelo urbano conformada por el conjunto de suelos, superficie construida y elementos e instalaciones destinados a todos o algunos de los siguientes usos: espacios libres y zonas verdes públicos; equipamientos públicos y privados; espacios, redes y elementos de comunicación públicos (peatonal, ciclista, rodada–motorizada, instalaciones de accesibilidad); infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento de agua; saneamiento; energía eléctrica y alumbrado; telecomunicaciones; gas y otros equivalentes), cualquiera que sea el régimen prestación.

La determinación e identificación de esos usos y destinos, así como su contenido, se adecuará a las previsiones establecidas en el artículo 57 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y a lo señalado en el presente Decreto.

Los usos terciarios destinados a los mismos usos que los equipamientos privados podrán asimilarse a estos, a los efectos de su inclusión en la citada dotación local de suelo urbano.

g) Aparcamiento.

Dotación conformada por el espacio de estacionamiento de vehículos a motor de cuatro o más ruedas, motocicletas, bicicletas, sillas de ruedas y otros debidamente justificados por el planeamiento, en espacios descubiertos o cubiertos, abiertos o cerrados, situados sobre o bajo rasante, y de dominio público o privado.

En todo caso, los vehículos sujetos al estándar urbanístico determinado en este Decreto son, exclusivamente, los vehículos a motor de cuatro o más ruedas y las bicicletas, sin que se incluyan en él los aparcamientos referentes a otro tipo de vehículos que, en su caso, pudiera requerir el planeamiento urbanístico.

h) Suelo permeable y zona verde.

El suelo permeable se corresponde tanto con el suelo natural, como con el ajardinado, o con el urbanizado con materiales y elementos permeables, aptos para mejorar su capacidad drenante.

La zona verde se corresponde tanto con el suelo natural como con el permeable objeto de urbanización ajardinada o verde, susceptible de plantación.

i) Zonificación urbanística superpuesta.

Técnica de calificación urbanística consistente en la superposición (en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo) de distintas tipologías de zonas urbanísticas globales o subzonas pormenorizadas de uso privativo o de dominio público como posible marco de ordenación e implantación de las dotaciones objeto de los estándares urbanísticos. En el caso de que la citada superposición se produzca sobre zonas o subzonas con algún tipo de protección natural o cultural se atenderá a la regulación aprobada expresamente para ello.

j) Subzona pormenorizada.

Parcela o espacio urbanísticamente diferenciado resultante de la ordenación pormenorizadadeterminada en el planeamiento urbanístico.

k) Actuación de dotación.

Tiene esta consideración aquella que se produce en parcela susceptible de edificación o solar y en la que se deben completar las dotaciones necesarias para reajustar su proporción con el incremento de su edificabilidad urbanística[10] previsto por el nuevo planeamiento, y no se requiere la reforma o renovación de la urbanización existente.

9 La definición de estándar se separa de la precedente (DEU12 1.2) y de la doctrina más autorizada al obviar que la aplicación del estándar se realiza a través del planeameinto y no son determianciones de aplicación directa. Sin embargo, la DT1 suple esta ambigüedad.

10 EM.16.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Asimismo, tendrá esta consideración aquella que se produce en parcela susceptible de edificación que, aun contando con una ordenación urbanística pormenorizada por el planeamiento urbanístico precedente, su urbanización se haya obtenido al margen del desarrollo de la misma, y para la cual el nuevo planeamiento identifica la necesidad de completar las cesiones de dotaciones necesarias para reajustar su proporción con la edificabilidad urbanística atribuida por la nueva ordenación urbanística y no requiera, por el nuevo planeamiento, la reforma o renovación de la urbanización existente.

l) Población actual.

La que está compuesta por todas las personas que tienen su residencia en el territorio de referencia, es decir, que están empadronadas, estén presentes o ausentes en el momento de referencia que se determine y que se acredite mediante certificado del padrón municipal.

CAPÍTULO I
Límites a la edificabilidad urbanística

Artículo 3. Los estándares de edificabilidad mínima y máxima.

1. El cumplimiento de los estándares de edificabilidad urbanística mínima y máxima establecidos en el artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo , de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se adecuará, además de a las establecidas en ese artículo, a las condiciones siguientes:

   a) En los desarrollos urbanísticos predominantemente residenciales:

      1. Previstos en suelo urbano objeto de ejecución mediante una actuación integrada, el estándar de edificabilidad se cumplirá mediante el cálculo de la relación resultante entre la edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada en el ámbito de la actuación integrada, y la superficie de dicho ámbito excluida la de los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito, teniendo en cuenta lo señalado en el apartado 1.c) de este artículo.

      2. Previstos en suelo urbanizable sectorizado, el estándar se cumplirá mediante el cálculo de la relación resultante entre la edificabilidad urbanística sobre rasante ordenada en la zona o zonas globales de tipología residencial de cada sector y la superficie de dichas zonas, excluida la de los terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito, teniendo en cuenta lo señalado en el apartado c) de este artículo.

   b) En los desarrollos urbanísticos predominantemente destinados a usos industriales o terciarios, tanto para el suelo urbano no consolidado como para el suelo urbanizable, las edificaciones resultantes deberán ocupar al menos el 30 % de la superficie del ámbito o sector.

   c) Siempre que un ámbito de actuación integrada de suelo urbano o un sector en suelo urbanizable esté conformado por zonas urbanísticas con calificación global con distintos tipos de usos predominantes (residenciales, industriales o terciarios), el cumplimiento del estándar en cada zona, por un lado, se adecuará a los criterios establecidos en los apartados anteriores.

   Asimismo, en los supuestos previstos en los dos apartados anteriores de este artículo, para el cálculo de los estándares, se podrán deducir, en cada zona, las superficies de suelo incluidas en la misma y que no puedan ser objeto de edificación por aplicación de la normativa sectorial.

2. El Consejo de Gobierno, previo dictamen favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá autorizar la disminución o el incremento de la edificabilidad mínima y máxima en los supuestos establecidos en los párrafos 2 y 6 del artículo 77 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. En ese contexto, la disminución de la edificabilidad urbanística mínima prevista en el artículo 77.6 de dicha Ley podrá incidir, además, en:

   a) Los núcleos de población, distintos de aquellos en que se ubique el ayuntamiento, del Territorio Histórico de Álava y del término municipal de Orduña.

   b) Los núcleos urbanos de los municipios legalmente sujetos al cumplimiento del estándar de vivienda protegida, siempre que tengan una población inferior a la del núcleo principal, así como a 2.000 habitantes. Como tal núcleo principal se considerará aquel en el que esté ubicado el ayuntamiento.

CAPÍTULO II
Estándares urbanísticos de la red de sistemas generales y alojamientos dotacionales

Artículo 4. El estándar de espacios libres públicos de la red de sistemas generales.

El cumplimiento del estándar establecido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se adecuará a las condiciones siguientes:

a) La superficie de los espacios libres de la red de sistemas generales a ordenar será, como mínimo, la resultante del estándar de cinco metros cuadrados de suelo por habitante.

b) Los habitantes a tomar en consideración a ese respecto serán los resultantes de la suma de:

   1. La población actual, existente en el momento de la aprobación inicial del planeamiento general, acreditada mediante certificado del padrón municipal.

   2. La nueva población, vinculada a los nuevos desarrollos residenciales previstos por el Plan General en los suelos urbano y urbanizable, calculada a razón de un habitante por cada veinticinco metros cuadrados de techo residencial de incremento.

c) El 50 % de la superficie de los espacios libres de la red de sistemas generales ordenados en el conjunto del municipio, considerados en su globalidad, dispondrá de las

ISBN: 978-84-7777-743-4

condiciones propias de la zona verde, salvo en los supuestos en los que, en atención a la adaptación y/o mitigación al cambio climático o a razones debidamente justificadas, el planeamiento urbanístico determine el reajuste de ese porcentaje y su adecuación a otros criterios.

d) Los espacios libres de la red de sistemas generales se destinarán a usos públicos de ocio, esparcimiento y recreo de la población abiertos al conjunto de esta. Se autoriza, además, la implantación puntual y limitada de otros usos públicos, incluidos los juegos infantiles, los equipamientos públicos, las huertas colectivas y otros asimilables de uso y servicio público, cuya implantación requerirá la previa justificación de su conveniencia, así como de su sintonía y compatibilidad con el destino prioritario de los espacios libres a los citados usos de ocio, esparcimiento y recreo abiertos a la población.

e) Los espacios libres de la red de sistemas generales podrán conformar zonas o espacios independientes y diferenciados, íntegramente destinados a ese fin, o formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta.

f) Se procederá a su cumplimiento mediante su ordenación urbanística, con independencia de las previsiones que se determinen en el planeamiento urbanístico a los efectos de su ejecución y, entre estas, las relacionadas con su inclusión o adscripción a los desarrollos urbanísticos que los requieran.

Artículo 5. El estándar de alojamiento dotacional.

En la ordenación estructural de municipios de población igual o superior a veinte mil habitantes se determinarán las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de un estándar de, como mínimo, 1,5 metros cuadrados de suelo y, como máximo, 2,5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística residencial respecto de la previamente materializada o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

A los efectos de determinar si la población del municipio es igual o superior a 20.000 habitantes, se tomará en consideración la población actual, existente en el momento de la aprobación inicial del planeamiento general, de acuerdo con la definición del apartado l) del artículo 2 de este Decreto.

1. La concreta localización de las parcelas destinadas al cumplimiento del citado estándar se realizará en la ordenación urbanística pormenorizada.
2. Podrá cumplirse de alguna de las siguientes maneras:
   a) Preferentemente, mediante su implantación diferenciada en:
      1. Cada uno de los ámbitos afectados por el estándar.
      2. Cada una de las clases de suelo afectadas por el estándar.
   b) Excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, de manera global, en el conjunto de los suelos urbano y urbanizable del municipio.
3. Los alojamientos dotacionales podrán situarse en suelos y edificaciones, o partes de estos, destinados a dotaciones o equipamientos comunitarios del municipio, de titularidad pública.[11]
4. Los alojamientos dotacionales podrán conformar parcelas urbanísticas independientes y diferenciadas, íntegra o predominantemente destinadas a ese fin, o formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta[12].
5. Se procederá a su cumplimiento mediante su ordenación urbanística, con independencia de las previsiones que se determinen en el planeamiento urbanístico a los efectos de su ejecución y, entre estas, las relacionadas con su inclusión o adscripción a los desarrollos urbanísticos que los requieran.
6. Los restantes estándares urbanísticos regulados en este Decreto no son de aplicación en los alojamientos dotacionales, en atención a la naturaleza dotacional pública de estos y teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 19.b) de este Decreto.[13]

CAPÍTULO III
Estándares urbanísticos dotacionales de la red de sistemas locales

Sección Primera
Estándares urbanísticos dotacionales de aplicación en actuaciones de dotación en suelo urbano

Artículo 6. Consideraciones generales para el establecimiento de los estándares urbanísticos en actuaciones de dotación de suelo urbano.[14]

1. La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente a la dotación local de suelo urbano se adecuará a los siguientes criterios:
   a) Se cumplirá en suelo, en superficie construida o de manera mixta, de conformidad con los criterios que, justificadamente y en cada caso, determine el planeamiento urbanístico mediante la ordenación urbanística de nuevas dotaciones o la mejora, rehabilitación o ampliación de dotaciones preexistentes para su adecuación a las demandas requeridas por el incremento de edificabilidad urbanística previsto[15], en los términos que determine el planeamiento urbanístico.
   b) Dichas dotaciones estarán situadas:
      1. Con carácter preferente, en la parcela susceptible de edificación o solar que genera la necesidad de nuevas dotaciones por el incremento de la edificabilidad urbanística.
      2. En caso de no poder cumplir con la ubicación preferente del punto anterior, podrá ubicarse en otra parte del municipio, en el lugar más cercano posible al ámbito afectado, pudiendo configurarse como actuación discontinua, formada por la

11 LvV 23.2, LV 15.1.a
12 LvV 23.7
13 LvV 23.6
14 DEU DT1
15 EM.16.

ISBN: 978-84-7777-743-4

parcela susceptible de edificación o solar sobre la que se propone el incremento de edificabilidad urbanística, y la parcela sobre la que se desarrollará la nueva dotación. En este caso, será necesaria la previa justificación de la inviabilidad o inadecuación de su localización en la parcela o solar como dotación local.

En este caso, las dotaciones se considerarán adscritas a la parcela o solar en los términos que, en su caso, determine el planeamiento.

Esas dotaciones podrán adscribirse a una o a más actuaciones de dotación a los efectos de su ejecución y de la obtención de los terrenos por la Administración y la ejecución de la superficie del techo dotacional y de la urbanización o al abono correspondiente a su valor, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 7 de este artículo.

c) Podrá cumplirse mediante la ordenación y ejecución de nuevas dotaciones y/o mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, reurbanización y ampliación de otras existentes. Todo ello, de conformidad con los criterios de reajuste o mejora puntual de la trama urbana que determine el planeamiento urbanístico. Los espacios libres ordenados o afectados serán, en todo caso, públicos.

d) En los supuestos en los que se prevea su cumplimiento total o parcial mediante edificabilidad o superficie de techo destinada a dotaciones públicas a ceder a la Administración se procederá a:

1. Su ejecución y cesión con los acabados propios de un local o edificación en estructura, con cerramiento perimetral acabado en su exterior.
2. La mejora, rehabilitación o ampliación de edificaciones dotacionales preexistentes con los acabados que en cada caso se determinen, sin que su coste económico pueda exceder del coste de ejecución del local o edificación de nueva construcción con lo señalado en el punto anterior.

e) La superficie de los terrenos de la parcela susceptible de edificación o solar sujeta a actución de dotación, computable a los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, será la resultante de la siguiente fórmula:

StAd x Coef.IE.

siendo:

– StAd: superficie total de la parcela o solar de la actuación de dotación y sujeta al cumplimiento del estándar.

– Coef.IE: coeficiente resultante de la división entre el incremento de edificabilidad urbanística y la edificabilidad urbanística total prevista en la citada parcela o solar de la actuación de dotación.

f) Los terrenos, locales, instalaciones e infraestructuras destinados a dotaciones de la red de sistemas locales podrán, indistintamente:

1. Conformar parcelas independientes, íntegramente destinadas al correspondiente fin dotacional.
2. Formar parte de una o varias parcelas, siempre que el régimen urbanístico de estas sea compatible con la implantación de las citadas dotaciones en ellas.
3. Formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta.

g) El planeamiento urbanístico general determinará, en su caso, las medidas que se estimen adecuadas para garantizar el cumplimiento del estándar en el contexto global de los desarrollos urbanísticos previstos, sujetos a actuaciones de dotación.

2. La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente al aparcamiento se adecuará a los siguientes criterios:

a) La dotación de aparcamientos resultante se destinará:

1. El 50 % a vehículos a motor de cuatro o más ruedas.
2. El otro 50 % a bicicletas.

Dichos porcentajes podrán ser justificadamente reajustados por el planeamiento urbanístico por razones relacionadas con las medidas de movilidad promovidas o a promover en el municipio o en sus distintas partes.

b) Su dimensión y superficie mínimas serán la establecidas en la Disposición Adicional Segunda.

c) Se cumplirá mediante su implantación, preferentemente, en las parcelas privadas ordenadas por el planeamiento urbanístico y, excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, en el espacio público.

3. Para el cálculo de los estándares urbanísticos de nuevas dotaciones locales en parcelas susceptibles de edificación o solares, el incremento de la edificabilidad urbanística se calculará:

a) En el caso de tratarse de solares edificados, respecto a la edificabilidad urbanística previamente materializada.

b) En el caso de tratarse de solares no edificados o parcelas susceptibles de edificación, respecto a la edificabilidad urbanística atribuida por la ordenación urbanística anterior y no materializada, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos y, en cuyo caso, se tendrá en cuenta el total de la edificabilidad urbanística atribuida por el nuevo planeamiento.

Para el caso de aquella parcela susceptible de edificación, que, aun contando con una ordenación urbanística pormenorizada por el planeamiento urbanístico precedente, su urbanización se haya obtenido al margen del desarrollo de esta, los estándares urbanísticos serán de aplicación respecto de la edificabilidad urbanística atribuida por el nuevo planeamiento.

4. A los efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística existente y de su incremento, se excluirá la que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia, no es computable como edificabilidad urbanística, por destinarse a usos aptos para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de dotaciones públicas.

5. Las propuestas referentes a su ordenación urbanística se complementarán, en su caso, con las referentes a su eje-

ISBN: 978-84-7777-743-4

cución y, entre estas, las de su inclusión o adscripción a las correspondientes actuaciones de dotación.

En ese contexto, la ejecución de las dotaciones incluidas o adscritas a las actuaciones de dotación formará parte de los deberes correspondientes a esas actuaciones, en los términos y con el alcance que determine el planeamiento urbanístico.

A ese respecto, los terrenos destinados a dotaciones locales que se incluyan o adscriban a una actuación de dotación se considerarán como parte de esta a los efectos de su gestión y ejecución urbanística.

6. La determinación y el cumplimiento de los estándares urbanísticos se adecuará a los objetivos y previsiones dotacionales que de manera global y coordinada determine el planeamiento urbanístico bien para el conjunto de la trama urbana del municipio bien para determinadas partes de ella. A los efectos del presente Decreto se identifican como objetivos y previsiones dotacionales los siguientes: ordenación de nuevas dotaciones; mejora y ampliación de las dotaciones existentes; regeneración y reurbanización del espacio público; mejora de las condiciones de accesibilidad; otros objetivos asimilables.
7. Las obligaciones dotacionales de las actuaciones de dotación podrán cumplirse mediante el abono de su valor económico al Ayuntamiento, previa justificación de la conveniencia de actuar de esa manera. Los ingresos económicos resultantes deberán invertirse en la ejecución de los objetivos y previsiones dotacionales establecidos en el planeamiento urbanístico.

Artículo 7. Estándares urbanísticos en actuaciones de dotación predominantemente residenciales de suelo urbano.

1. Las modalidades de dotaciones afectadas por los estándares urbanísticos son las siguientes:
   a) La dotación local en suelo urbano.
   b) El aparcamiento.
   c) La vegetación.
2. El estándar de dotación local en suelo urbano será el resultante de la consideración conjunta de las previsiones siguientes:
   a) Contenido mínimo del estándar: 2 m^2s o 2 m^2t por cada 25 m^2t de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante ($2m^2(s)/25m^2(t_{Incremento})$ o $2m^2(t)/25m^2(t_{Incremento})$). Para el cálculo se aplicará lo señalado en el artículo 6.4 de este Decreto.
   b) Contenido máximo del estándar: equivalente al 25 % de la superficie computable de la parcela susceptible de edificación o solar ($25\ \% \times S_{compAmbito}$), calculada de conformidad con las previsiones del artículo 6.1.e) de este Decreto.
   c) En todo caso, previa justificación de su conveniencia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar dotaciones de superficie superior a la resultante de dicho porcentaje incluso mediante la agrupación de dotaciones correspondientes a diversas actuaciones de dotación.
3. El estándar urbanístico de aparcamiento será, como mínimo, de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística residencial sobre rasante (1 pz/100 $m^2(t_{Incremento})$) calculada según se describe en el artículo 6.4 de este Decreto.
4. El estándar urbanístico referente a la vegetación:
   a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante (1ud/100 $m^2(t_{Incremento})$), calculada según lo señalado en el artículo 6.4 de este Decreto o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.
   b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.
5. La ordenación y cumplimiento de estos estándares se adecuarán a los criterios establecidos en el artículo 6 de este Decreto.

Artículo 8. Estándares urbanísticos en actuaciones de dotación predominantemente destinadas a usos industriales y terciarios de suelo urbano.

1. Las modalidades de dotaciones afectadas por los estándares urbanísticos son las siguientes:
   a) Los espacios libres públicos.
   b) El aparcamiento.
   c) La vegetación.
2. El estándar de espacios libres será equivalente al 2 por ciento de la superficie computable de la parcela susceptible de edificación o solar ($2\ \% \times S_{compAmbito}$) objeto de actuación de dotación, calculada de conformidad con las previsiones del artículo 6.1.e) de este Decreto.
3. El estándar de aparcamiento tendrá como contenido mínimo:
   a) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante (1 pz/100 $m^2(t_{Incremento})$) destinada a uso terciario.
   b) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante (1 pz/100 $m^2(t_{Incremento})$) destinada a uso industrial. Si bien, el planeamiento urbanístico podrá ajustar el estándar en función de las características de la actuación.
4. Estándar de vegetación
   a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante (1 ud/100 $m^2(t_{Incremento})$) o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.
   b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.

ISBN: 978-84-7777-743-4

5. La ordenación y cumplimiento de estos estándares se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 6 de este Decreto en la medida en que sean compatibles con los usos industrial o terciario.

Sección Segunda

Estándares urbanísticos dotacionales de aplicación en actuaciones integradas en suelo urbano

Artículo 9. Consideraciones generales para el establecimiento de los estándares urbanísticos en actuaciones integradas de suelo urbano.[16]

1. La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente a la dotación local de suelo urbano se adecuará a los siguientes criterios:
   a) Se cumplirá en suelo, en superficie construida o de manera mixta, de conformidad con los criterios que, justificadamente y en cada caso, determine el planeamiento urbanístico.
   b) Como mínimo, el 30 % de la dotación resultante se destinará a espacios libres locales públicos a ordenar en suelo.

      A su vez, la dotación restante se destinará a los usos que, de los mencionados en el artículo 2.f) de este Decreto, se determinen en el planeamiento urbanístico.
   c) El 50 por ciento de la superficie de los espacios libres dispondrá de las condiciones propias de la zona verde, salvo en los supuestos en los que, en atención a la adaptación y/o mitigación al cambio climático o razones debidamente justificadas, el planeamiento urbanístico o el proyecto de urbanización determinen el reajuste de ese porcentaje y su adecuación a otros criterios.
   d) Su cumplimiento en superficie construida destinada a equipamiento público, tanto nuevo como existente, objeto de rehabilitación o ampliación, requerirá su construcción y cesión con los acabados propios de un local o edificación en estructura, con cerramiento perimetral con acabado superficial adecuado a su condición de cerramiento provisional en su cara exterior.
2. La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente al aparcamiento se adecuará a los siguientes criterios:
   a) La dotación de aparcamientos resultante se destinará:
      1. El 50 % a vehículos a motor de cuatro o más ruedas.
      2. El otro 50 % a bicicletas.

      Dichos porcentajes podrán ser justificadamente reajustados por el planeamiento urbanístico por razones relacionadas con las medidas de movilidad promovidas o a promover en el municipio o en sus distintas partes.
   b) Se cumplirá mediante su implantación, preferentemente, en las parcelas privadas ordenadas por el planeamiento urbanístico y, excepcionalmente y previa justificación de su conveniencia o necesidad, en el espacio público.
   c) Su dimensión y superficie mínimas serán la establecidas en la Disposición Adicional Segunda.
3. La superficie de los terrenos del ámbito de actuación integrada, computables a los efectos del cumplimiento de los estándares urbanísticos, será la resultante de la siguiente fórmula:

   StAi x Coef.IE

   siendo:
   - StAi: superficie total de los terrenos incluidos o adscritos a la actuación integrada, excluidos los destinados a dotaciones de la red de sistemas generales incluidos o adscritos a ella.
   - Coef.IE: coeficiente resultante de la división entre el incremento de edificabilidad urbanística y la edificabilidad urbanística total prevista en el ámbito de actuación integrada.
4. Los terrenos, locales, instalaciones e infraestructuras destinados a dotaciones de la red de sistemas locales podrán, indistintamente:
   a) Conformar subzonas pormenorizadas independientes, íntegramente destinadas al corres-pondiente fin.
   b) Formar parte de otras tipologías de subzonas pormenorizadas, siempre que el régimen urbanístico de estas sea compatible con la implantación de las citadas dotaciones en ellas.
   c) Formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta.
5. Se procederá a su cumplimiento mediante su ordenación en el ámbito de actuación integrada o mediante su adscripción a él, sin perjuicio de la agrupación de dotaciones prevista en el artículo 12.
6. A los efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística existente y de incremento se excluirá la que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones vigentes en la materia, no es computable como edificabilidad urbanística, por destinarse a usos aptos para el cumplimiento de los estándares urbanísticos de dotaciones públicas.
7. Las propuestas referentes a su ordenación urbanística se complementarán con las relacionadas con su gestión o ejecución y, entre ellas, las de su inclusión o adscripción a los desarrollos urbanísticos previstos en el ámbito de la actuación integrada.

   En ese contexto, la ejecución de las dotaciones incluidas o adscritas a dicho ámbito formará parte de los deberes correspondientes a los desarrollos urbanísticos planteados en él, en los términos y con el alcance que determine el planeamiento urbanístico.

   A ese respecto, los terrenos destinados a dotaciones locales que se incluyan o adscriban a un desarrollo urbanístico se considerarán parte de este a los efectos de su gestión y ejecución urbanística.

16 DEU DT1

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 10. Estándares urbanísticos en actuaciones integradas predominantemente residenciales de suelo urbano.

1. Las modalidades de dotaciones sujetas a los estándares urbanísticos son las siguientes:
   a) La dotación local de suelo urbano.
   b) El aparcamiento público y privado.
   c) La vegetación.
2. Los estándares urbanísticos de aplicación en ámbitos de actuación integrada destinados a usos predominantemente residenciales, tanto en el planeamiento adaptado a este Decreto como en el vigente con anterioridad, son los siguientes:
   a) El estándar urbanístico referente a la dotación local de suelo urbano: 8 metros cuadrados de suelo o de techo por cada 25 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante respecto de la materializada ($8m^2(s)/25m^2(t_{Incremento})$ u $8m^2(t)/25m^2$ $(t_{Incremento})$), calculada según lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto. Dicho contenido será, en todo caso, igual o superior al 35 % de la superficie de los terrenos del ámbito de actuación integrada, calculada de conformidad con las previsiones del artículo 9.3 de este Decreto.
   b) En todo caso, previa justificación de su conveniencia, el planeamiento urbanístico podrá ordenar dotaciones de superficie superior a la resultante de dicho porcentaje.
3. El estándar urbanístico de aparcamiento será, como mínimo, de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante residencial ($1pz/100m^2(t_{Incremento})$) respecto de la materializada destinada a ese mismo uso.
4. El estándar urbanístico referente a la vegetación:
   a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística sobre rasante (1 ud/100 $m^2(t_{Incremento})$ calculada según lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.
   b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.
5. Los estándares urbanísticos de aplicación en ámbitos de actuación integrada destinados a usos predominantemente residenciales y que resulten de una recalificación urbanística[17], son los expuestos en los párrafos 1 y 2 del presente artículo, salvo en lo referente a que, a los efectos de la determinación de su contenido mínimo, se computará la totalidad de:
   a) La edificabilidad urbanística prevista sobre rasante, con excepción de:
      1. la existente y atribuida a edificaciones protegidas, por estar afectadas por algún régimen de protección cultural,
      2. la existente en edificaciones residenciales acordes con la nueva ordenación urbanística.
   b) La superficie del ámbito de la actuación integrada, con excepción de la incluida en la red de sistemas generales y la que en la nueva ordenación urbanística se vincule a las restantes edificaciones existentes mencionadas en el anterior apartado a).
6. La ordenación y cumplimiento de estos estándares se adecuará a los criterios establecidos en el artículo 9 de este Decreto.

Artículo 11. Estándares urbanísticos en actuaciones integradas predominantemente destinadas a usos industriales y terciarios de suelo urbano.

1. Modalidades de estándares urbanísticos. Los estándares mínimos son los referentes a:
   a) Los espacios libres públicos.
   b) El aparcamiento.
   c) La vegetación.
2. El estándar de espacios libres públicos será equivalente al 6 % de la superficie computable de los terrenos del ámbito de la actuación integrada ($6\ \%xS_{compAmbito}$), calculada de conformidad con las previsiones del artículo 9.3.
3. El estándar de aparcamiento será, como mínimo, de:
   a) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística (1 $pz/100\ m^2(t_{Incremento})$) sobre rasante destinada a uso terciario respecto de la materializada destinada a ese mismo uso.
   b) El número de plazas que determine el planeamiento urbanístico en lo referente a la edificabilidad destinada a uso industrial.
4. Estándar de vegetación.
   a) Contenido mínimo: 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística (1 ud/100 $m^2(t_{Incremento})$) sobre rasante respecto de la materializada, excluida la destinada a usos dotacionales computables o aptos para el cumplimiento de los estándares urbanísticos o, en defecto de su determinación, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.
   b) Se computará a ese respecto tanto el arbolado de nueva plantación como el que, existiendo con carácter excedentario sobre lo exigible anteriormente, se mantenga.
5. Serán de aplicación las restantes previsiones del artículo 9 en la medida en que sean compatibles con las anteriores.

[17] El concepto de "recalificación urbanística" no esta definico en este Decreto. ¿Se refiere a un cambio de calificación respecto de la calificación precedente o a que la calificación no coincida con los usos preexistentes? Los efectos pueden ser significativos pues el apartado 5 desprecia la edficiabilidad preexistente de uso distinto del residencial.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Sección Tercera

Agrupación de estándares urbanísticos dotacionales en actuacionesde dotación e integradas en suelo urbano

Artículo 12. La agrupación de los estándares dotacionales.

1. El planeamiento general y el planeamiento pormenorizado podrán acordar la ordenación conjunta o agrupada de las dotaciones correspondientes a dos o más actuaciones de dotación o integradas con cualesquiera de los siguientes fines: la recualificación o regeneración urbanística de tejidos urbanos; la configuración y el dimensionamiento óptimo de las dotaciones; la implantación de las dotaciones públicas de conformidad con los objetivos y criterios de ordenación establecidos en el planeamiento urbanístico; o la consecución de otros objetivos debidamente justificados por dicho planeamiento.
2. Dicha agrupación se complementará con la determinación en el planeamiento de las medidas necesarias para su gestión y ejecución, incluidas las relacionadas con la identificación de las actuaciones de dotación e integradas afectadas y la fijación de los criterios de participación de cada una de estas en dicha ejecución.

Sección Cuarta

Estándares urbanísticos dotacionales de aplicación en suelo urbanizable sectorizado

Artículo 13. Estándares urbanísticos de dotaciones locales en suelo urbanizable sectorizado.

Dichos estándares son los establecidos en el artículo 79 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, complementados en los siguientes términos:

a) Los ámbitos de aplicación y cumplimiento de los estándares están conformados por los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado en el contexto de la ordenación urbanística estructural y destinadas a usos predominantemente residenciales, industriales o terciarios.

   En el supuesto de que un sector esté conformado por zonas con asignación de usos globales de distinta tipología, destinadas a usos predominantes residenciales, industriales o terciarios, los estándares de aplicación en cada zona serán los establecidos en la citada Ley para cada una de las citadas modalidades de uso predominante.

b) Los espacios libres responderán a las condiciones propias de los suelos permeables y zonas verdes. No obstante, se permitirá la utilización de otro tipo de soluciones en atención a razones debidamente justificadas por el planeamiento urbanístico o los proyectos de obras de urbanización, siempre que se persiga con ello la adaptación y/o mitigación al cambio climático.

c) El estándar de equipamiento privado se destinará a los usos previstos en el artículo 57.2.e) de la Ley 2/2006, de 30 de junio. Su distribución y ubicación por uso concretos, junto con la de las dotaciones públicas, se realizará por la ordenación pormenorizada[18] atendiendo a las necesidades estimadas del ámbito, a las dotaciones locales existentes o a las previstas por el planeamiento urbanístico y sectorial vigente.

d) A los efectos del cumplimiento del estándar de vegetación se procederá, como mínimo, a la plantación o conservación de 1 árbol por cada nueva vivienda o 100 metros cuadrados de techo de incremento de edificabilidad urbanística (1 ud/100 $m^2(t_{Incremento})$) sobre rasante destinada a uso residencial, terciario o industrial, respecto de la edificabilidad urbanística previamente materializada.

e) La ordenación y el cumplimiento del estándar urbanístico referente al aparcamiento se adecuará a los siguientes criterios:

   1. La dotación de aparcamientos a ordenar en terrenos destinados a dotaciones públicas se destinará:
      a) El 50 % a vehículos motorizados convencionales de cuatro o más ruedas.
      b) El otro 50 % a bicicletas.
   2. La dotación de aparcamientos a ordenar en parcelas de titularidad privadas se destinará:
      a) El 50 % a vehículos a motor de cuatro o más ruedas.
      b) El otro 50 % restante a bicicletas.
   3. Su dimensión y superficie mínima será la establecida en la disposición adicional segunda.
   4. Los porcentajes de destino de las plazas de aparcamiento a distintos tipos de vehículos establecidos en los anteriores subapartados 1. y 2. podrán ser justificadamente reajustados por el planeamiento urbanístico por razones relacionadas con las medidas de movilidad promovidas o a promover en el municipio o en sus distintas partes.

f) A los efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística existente y de incremento se aplicará lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto.

g) Los terrenos, locales, instalaciones e infraestructuras destinados a dotaciones de la red de sistemas locales podrán, indistintamente:

   1. Conformar subzonas pormenorizadas independientes, íntegramente destinadas al correspondiente fin.
   2. Formar parte de otras tipologías de subzonas pormenorizadas, siempre que el régimen urbanístico de estas sea compatible con la implantación de las citadas dotaciones en ellas.
   3. Formar parte de conjuntos objeto de zonificación urbanística superpuesta.

h) Se procederá al cumplimiento de los estándares mediante su ordenación en el ámbito de actuación o sector afectado en cada caso.

[18] LvSU 56.1.e.

ISBN: 978-84-7777-743-4

CAPÍTULO IV
Estándares dotacionales de la red de sistemas generales y locales en las actuaciones de rehabilitación de edificios o regeneración urbana

Artículo 14. Los estándares urbanísticos en las actuaciones de rehabilitación de edificios y regeneración urbana.

Cuando las actuaciones de dotación residenciales se lleven a cabo en ámbitos de rehabilitación edificatoria o de regeneración urbana incluidos en el artículo 43 de la Ley 3/2015, de Vivienda, no serán exigibles las nuevas dotaciones públicas definidas en los capítulos II y III de este Decreto vinculadas al incremento de la edificabilidad urbanística.[19]

CAPÍTULO V
Estándares de vivienda de protección pública

Artículo 15. Los estándares mínimos de vivienda protegida y su cumplimiento.[20]

El planeamiento urbanístico municipal determinará la reserva de terrenos calificados con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares, cuantías y criterios de distribución espacial establecidos en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, complementados en los siguientes términos:

a) Actuaciones integradas de uso predominante residencial, en suelo urbano no consolidado: se reservará un mínimo del 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial en terrenos con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con las siguientes condiciones:
   1. Se reservará, para viviendas de protección social, la edificabilidad necesaria hasta alcanzar el mínimo del 20 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.
   2. Se reservará, para viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal, la edificabilidad necesaria para completar el mínimo del 40 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial destinada a algún régimen de protección pública, descontado la reserva realizada en cumplimiento del punto anterior.

b) Sectores de suelo urbanizable de uso global predominantemente residencial: se reservará un mínimo del 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial en terrenos con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con las siguientes condiciones:
   1. Se reservará, para viviendas de protección social, la edificabilidad necesaria hasta alcanzar el mínimo del 55 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial.
   2. Se reservará, para viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal, la edificabilidad necesaria para completar el mínimo del 75 % del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial destinada a algún régimen de protección pública, descontado la reserva realizada en cumplimiento del punto anterior.

c) La edificabilidad de referencia para el cumplimiento de los estándares es el incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada.

d) El cálculo de la edificabilidad urbanística se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto.

e) Informe–liquidación en los expedientes de revisión del planeamiento general:
   1. Los expedientes de revisión del planeamiento general incluirán un informe–liquidación detallado del grado de ejecución de los desarrollos residenciales previstos en el planeamiento a revisar y, dentro de ellos, de la edificabilidad residencial sujeta a los citados estándares, así como de la situación existente a ese respecto en el momento de procederse a la revisión.
   2. A los efectos de la elaboración de dicho informe–liquidación, los ámbitos que, a fecha de la revisión del planeamiento general, se encuentran pendientes de ejecución de la ordenación urbanística, cuyo planeamiento de ordenación pormenorizada desarrolle ordenación estructural adaptada al cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública de la Ley 17/1994 y se haya tramitado conforme a los plazos establecidos en el punto cuarto de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, culminarán su transformación urbanística atendiendo al cumplimiento de dichos estándares, sin que dichos ámbitos deban ser tenidos en cuenta en el cumplimiento global del expediente de revisión del planeamiento general.

Artículo 16. Las unidades de ejecución exentas del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 80.6 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

a) Podrán considerarse exentas de la obligación de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública la o las unidades de ejecución delimitadas en las actuaciones integradas en las que se prevea un incremento del número de viviendas menor o igual a 20 viviendas o, en defecto de su determinación, a dos mil metros cuadrados de incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial calculada según lo dispuesto en el artículo 9.6 de este Decreto. Esta exención se refiere de manera autónoma y diferenciada a cada unidad de ejecución.

b) Las personas o entidades, públicas o privadas, que deseen acogerse a la citada exención, deberán solicitarla por escrito ante el ayuntamiento acreditando sus titularidades. En caso de que se trate de propiedades que co-

19 LvV 43.5, refiere la inexigibilidad de nuevas dotacioens a todas las actuaciones y no solo a las actuaciones de dotación residenciales

20 LvSU 80.2-3, tambien contempla el estandar de vivienda protegida de alquiler

ISBN: 978-84-7777-743-4

rrespondan a diversos titulares, la solicitud requerirá el acuerdo de los que representen a más de la mitad de la propiedad de la superficie de suelo del ámbito.

Artículo 17. Las transferencias de edificabilidad urbanística residencial y el cómputo global de los estándares.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y cuando proceda conforme a lo indicado en él, el cumplimiento de los estándares de viviendas de protección pública podrá realizarse:
   a) Por transferencia en el caso de los expedientes de modificación puntual o de revisión parcial de la ordenación estructural.
   b) Por cumplimiento global en los expedientes de revisión integral de la ordenación estructural.
   c) La edificabilidad urbanística de uso residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública afectada por las propuestas de cumplimiento global y de transferencia planteadas en el planeamiento general objeto de revisión, y no materializada durante el período de vigencia de dicho planeamiento, deberá ser tenida en cuenta para ser adicionada a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión. Para ello, el informe–liquidación previsto en el artículo 15.e) incluirá el análisis de la situación existente, a ese respecto, en el momento de procederse a dicha revisión.
2. Excepcionalmente, la edificabilidad urbanística de uso residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública pendiente de materializar, cuyo planeamiento de ordenación pormenorizada se encuentre en la situación prevista en el artículo 15.e.2, no deberá ser adicionada a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión. La materialización de dicha edificabilidad se ajustará a los estándares establecidos en el planeamiento precedente.
3. El documento de planeamiento general provisionalmente aprobado expondrá de manera precisa las previsiones de transferencia de edificabilidad residencial protegida previstas. En esa previsión se incluirá la identificación de los ámbitos afectados y las cuestiones expuestas en los párrafos anteriores del presente artículo.
4. La autorización de la transferencia o transferencias de edificabilidad residencial protegida, o del cumplimiento global de los estándares de vivienda protegida, por parte del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, podrá ser otorgada con posterioridad al informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco referente al documento de planeamiento general provisionalmente aprobado en el que se propugne la transferencia o el cumplimiento global. En todo caso, dicha autorización deberá ser coherente con lo indicado en el informe de la citada Comisión. Será requisito imprescindible para autorizar dicha transferencia que se garantice, en el momento de la realización de dicha solicitud, la ejecución previa o simultánea del mismo número de viviendas de protección pública.

CAPÍTULO VI
Los estándares urbanísticos y la alteración de la ordenación urbanística

Artículo 18. Los estándares urbanísticos y la revisión integral o parcial del planeamiento general.

1. Los expedientes de revisión integral o parcial del planeamiento general se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos los estándares urbanísticos regulados en este Decreto.
2. Las revisiones de la ordenación estructural con incremento de la edificabilidad urbanística residencial podrán justificar la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales y viviendas sometidas a algún régimen de protección pública preexistentes en el planeamiento que revisan. En todo caso, esa alteración de la reserva requerirá la autorización del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

Artículo 19. Los estándares urbanísticos y la modificación puntutal del planeamiento general.

Los expedientes de modificación puntual del planeamiento general se adecuarán a las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidos los estándares urbanísticos regulados en este Decreto, de conformidad con los siguientes criterios:

a) En el supuesto de reclasificación de los terrenos como suelo urbano, la modificación puntual:
   1. Se adecuará a los criterios establecidos, entre otros, en el artículo 83 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
   2. La edificabilidad urbanística residencial previamente ordenada quedará sujeta al régimen jurídico–urbanístico, de vivienda protegida o de promoción libre, establecido en el planeamiento objeto de modificación.

b) En los supuestos en los que, de conformidad con lo establecido en los párrafos 2 y 5 del artículo 105 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la modificación puntual deba complementarse con un incremento de la dotación de alojamientos dotacionales, podrán considerarse y computarse, al efecto, los excesos previstos en el planeamiento general respecto de los mínimos legales exigidos para dicha dotación.

   En todo caso, la justificación de la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales preexistentes a incluir en el planeamiento urbanístico requerirá la autorización del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.

c) La modificación del planeamiento general y el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo se adecuará a las previsiones tanto de este Decreto como, en su caso, del artículo 105.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, referidas a los estándares urbanísticos de la red de sistemas locales, de aplicación sobre el incremento de edificabilidad urbanística.

   En el supuesto de que, en un área con una dotación local de espacios libres excedentaria, en la que la dotación de espacios libres locales resultante de las previsiones establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de

ISBN: 978-84-7777-743-4

Suelo y Urbanismo, sea superior a la resultante de las establecidas en este Decreto para la dotación local de suelo urbano o los espacios libres locales, los deberes de dotaciones locales requeridos en el presente Decreto se considerarán cumplidos mediante aquellos espacios libres locales.

En caso contrario, los espacios libres locales a ordenar se complementarán con la ordenacióndе las restantes dotaciones requeridas por el cumplimiento del estándar de este Decreto.

d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que no hayan sido transformados urbanísticamente y que, mediante la figura de la modificación puntual, se reclasifiquen como urbanos vendrán obligados a mantener los estándares propios del suelo urbanizable en cuanto a edificabilidades urbanísticas mínimas y máximas, superficies de reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, así como para vivienda de protección pública, todo ello sin perjuicio de las variaciones o modulaciones previstas para los mismos en la Ley 2/2006 y en el presente Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Modo de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento.

1. A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, respecto al carácter automático de la aplicabilidad de los límites máximos y mínimos de la edificabilidad urbanística, el documento de adaptación de la ordenación urbanística estructural, siguiendo para ello las determinaciones de la ordenación territorial y de la legislación urbanística, podrá proceder de alguno de los modos siguientes:
   a) Ordenando el incremento o la reducción de la edificabilidad urbanística.
   b) Reduciendo o ampliando la superficie del ámbito de ordenación.
   c) Reduciendo la extensión de los suelos destinados a sistemas generales previstos dentro del ámbito o adscritos al mismo al objeto de su obtención.
2. La adaptación podrá realizarse de dos maneras:
   a) Automática. Sin necesidad de redactar y tramitar un nuevo documento de planeamiento de ordenación estructural y siendo precisa la justificación de la solución adoptada en el documento de ordenación pormenorizada.
   b) Documento de adaptación. A través de la redacción y tramitación de un documento de ordenación estructural que puede afectar bien a la totalidad bien a parte del municipio[21].

[21] STSJPV 1649/2017 FJ4 Aquellos planes cuya edificabilidad difiera de la horquilla máxima y mínima, no podrán realizar una adaptación automática en planes de ordenación pormenorizada y requerirán la modificación de la ordenación estructural.

Segunda. La dimensión de las plazas de aparcamiento.

La dimensión y superficie mínima de las plazas de aparcamiento de las distintas modalidades de vehículos que se mencionan a continuación son las siguientes:

a) Vehículos a motor de cuatro o más ruedas: las reguladas en el Decreto 88/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

b) Bicicletas: 0,80 m de ancho y 2,10 de largo, pudiendo ser reajustadas por el planeamiento urbanístico en los términos que, justificadamente, se estimen adecuados.

c) Otros vehículos: la dimensión o superficie que determine el planeamiento urbanístico.

Tercera. Ausencia de necesidad de incremento de dotaciones locales en el procedimiento de la revisión de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico.

1. El planeamiento urbanístico podrá justificar motivadamente, en su revisión, la no necesidad de dotaciones locales en las actuaciones de dotación que determine.
2. Para ello, se deberá justificar, en la extensión de suelo urbano que se determine en la revisión del planeamiento urbanístico, la existencia de la cobertura de las necesidades dotacionales previstas en la sección primera del Capítulo III del presente Decreto en la proporción que corresponda a cada ámbito de actuación de dotación.
3. A los efectos de garantizar el anterior equilibrio entre los usos lucrativos y dotacionales previstos en la ordenación urbanística, el planeamiento podrá establecer unos límites máximo y mínimo que puedan servir para la justificación de la innecesaridad de nuevas dotaciones locales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Régimen transitorio de planeamiento urbanístico general y pormenorizado.

Las previsiones de este Decreto serán de aplicación en los instrumentos de planeamiento urbanístico general y pormenorizado, así como sus modificaciones y revisiones que no hayan sido aprobados inicialmente en el momento de su entrada en vigor.

Los estándares de dotaciones locales previstos en el artículo 6 de este decreto, para el suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada así como al urbano no consolidado que haya de gestionarse mediante actuaciones integradas, se adaptarán a esta norma a través de la modificación de la ordenación pormenorizada[22].

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, así como cuantas disposiciones reglamentarias en materia de estándares urbanísticos contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

[22] STSJ PV 1737/2016 FJ5, STSJ PV 3111/2017 FJ6.

ISBN: 978-84-7777-743-4

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Decreto de Procedimientos de Aprobación de Instrumentos

Siglas: DPI

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

Publicación: BOPV 31/03/2020.

Entrada en vigor: El día siguiente al de su publicación (DF).

Afectado por:

1) LEA, entrada en vigor el 12/12/2013 (DF10): es de aplicación directa su contenido básico (DF8), así como las «*normas adicionales de protección*» (LEA DF8) establecidas por la CAPV.
2) Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi (LvMA, BOPV 31/12/2021), que entró en vigor el 11/01/2022 (DF9), define la tramitación ambiental de planes e instrumentos urbanísticos.
3) Ley del Parlamento Vasco 6/2025, de 11 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo; Lvmu25; BOPV 29/12/2025; entrada en vigor al día siguiente de su publicación (DF2): Modificaciones en los procedimientos de evaluación ambiental.

PREÁMBULO

Tanto la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, como la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establecen con cierto detalle los procedimientos correspondientes a los procesos de elaboración o revisión y modificación de los planes de ordenación territorial en el caso de la primera, y de los planes urbanísticos en el caso de la segunda.

La ya larga experiencia desarrollada en cuanto a los mencionados procedimientos, y la estrecha conexión o comunicación entre la ordenación territorial y la ordenación urbanística, ambas prácticamente completadas en el conjunto de las áreas funcionales y términos municipales de Euskadi, aconseja su inclusión en una misma norma reglamentaria que aúne el desarrollo normativo de las citadas disposiciones legales actualizando y complementando el mismo con las mejoras derivadas de los más que numerosos precedentes.

Siguiendo lo establecido en la exposición de motivos de la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, por la que se modifica la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se pretende incorporar a los procedimientos urbanísticos el proceso de evaluación ambiental en el sentido de la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, considerado este proceso como un «procedimiento administrativo instrumental» con respecto al procedimiento sustantivo sectorial de aprobación o adopción de los planes y programas o de la autorización de los proyectos. Es decir, un conjunto de trámites administrativos, incardinados dentro de otro procedimiento más amplio de adopción, aprobación o autorización.

Partiendo del procedimiento sustantivo de aprobación el planeamiento territorial y urbanístico procede particularizar e integrar en él, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica sobre la base de los principios de racionalización, simplificación procedimental y simultaneidad de trámites.

Por otra parte, la paulatina incorporación a los citados procedimientos de su evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada, según los supuestos, y su imbricación en los procesos de elaboración, revisión o modificación de los planes de ordenación territorial y los planes de ordenación urbanística, hace necesaria también la refundición de los citados procedimientos, con una regulación lo más clara posible, que ofrezca la máxima seguridad jurídica a las entidades y operadores que intervengan y precisen de los mismos, resolviendo así las innumerables dudas interpretativas que se han planteado sobre el particular.

El presente Decreto atiende precisamente a ese objetivo de regulación clara y segura, desarrollándose cada uno de los procedimientos administrativos de elaboración, tramitación y aprobación, así como de modificación y revisión, del planeamiento territorial (directrices de ordenación territorial; planes territoriales parciales y planes territoriales sectoriales) al igual que de la totalidad de los instrumentos de ordenación urbanística. En relación a estos últimos, precisamente la propia Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi en el Capítulo II de su Título III (artículos 59 a 74) establece una clara distinción entre los que han de ser considerados como planes y por lo tanto sometidos a la evaluación ambiental estratégica, y los que denomina como «restantes instrumentos de ordenación urbanística» (los estudios de detalle, las ordenanzas de urbanización y edificación y los catálogos de protección) que según se aclara en este decreto, carecen de la naturaleza propia de los planes no siendo por tanto sometidos a la mencionada evaluación ambiental estratégica.

Salvo en los que acaben de señalarse, en todos los demás instrumentos de ordenación se entrelazan los documentos y trámites correspondientes a su evaluación ambiental estratégica en sus dos vertientes de ordinaria y simplificada incluyendo, en algunos casos, su posible declaración de innecesaria por estimarse de manera manifiesta que no pueden implicar efectos significativos sobre el medio ambiente (caso por ejemplo, de modificaciones que atienden a plazos, coeficientes de ponderación o elementos puntuales de construcción o edificación).

Todos estos procedimientos, complejos en sí mismos y relacionados a su vez con todos los condicionantes posibles desde los físicos a los técnicos y jurídicos derivados de una amplísima normativa sectorial que incide en el territorio, se plantean en este decreto desde el principio básico de la simultaneidad de trámites y plazos. La complejidad de la materia, entendida como sinónimo de calidad, exige un mayor esfuerzo administrativo en evitar o reducir, cuanto menos, los excesivamente dilatados tiempos de tramitación usual en el planeamiento.

Por otra parte, este decreto se ocupa, entre otras cuestiones, también de los efectos del silencio administrativo en la aprobación del pla-

ISBN: 978-84-7777-743-4

neamiento urbanístico. Los planes generales podrán entenderse definitivamente aprobados una vez transcurridos tres meses, al igual que los planes especiales y los planes parciales, cuando hubieren transcurrido dos meses igualmente sin respuesta, desde su remisión a la Diputación Foral correspondiente, en todo caso, cuando corresponda a este órgano su aprobación definitiva.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de acuerdo con la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 24 de marzo de 2020, DISPONGO:

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto.

Es objeto del presente Decreto la regulación reglamentaria del procedimiento de aprobación del planeamiento territorial y urbanístico que elaboren y aprueben las Administraciones públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en desarrollo de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 2. Principios generales.

Los procedimientos de aprobación del planeamiento territorial y urbanístico y su integración con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, se sujetarán a los siguientes principios:

a) Racionalización, simplificación procedimental y simultaneidad de trámites, integrando los aspectos ambientales en los procedimientos de aprobación del planeamiento territorial y urbanístico, desde las primeras fases de su preparación y de manera coordinada hasta su finalización.

b) Cooperación y coordinación entre las Administraciones competentes para la tramitación y aprobación de planeamiento territorial y urbanístico, y la competente para la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, y colaboración activa de los distintos órganos administrativos que intervienen en el procedimiento de evaluación, facilitando la información necesaria que se les requiera.

c) Participación ciudadana e información pública, fomentando la transparencia y la participación pública y privada, a través del acceso en plazos adecuados a una información exhaustiva y fidedigna del proceso planificador.

d) Inclusión de la perspectiva de género en los procedimientos regulados en el presente Decreto[1].

Artículo 3. Participación ciudadana en la tramitación del planeamiento territorial y urbanístico.

1. El acuerdo o resolución de inicio de la formulación, revisión o modificación de cualquier figura de ordenación territorial o de ordenación urbanística estructural[2] deberá estar acompañado de un programa de participación en el que se establecerán los objetivos, estratégicas y mecanismos suficientes para posibilitar el derecho a participar de la ciudadanía y entidades asociativas.

2. El mencionado programa de participación ciudadana se publicará resumidamente en el Boletín Oficial del País Vasco o en el del territorio histórico correspondiente, según la administración pública promotora; se divulgará a través de las nuevas tecnologías de la información, y contendrá como mínimo los siguientes mecanismos participativos:

   a) Una guía de participación, en la que se describirán las pautas y contenidos del proceso de participación ciudadana, y sus pormenores, recogiéndose además en la misma el resumen de los contenidos que servirán como punto de partida del proceso participativo.

   b) Sesiones abiertas al público explicativas del contenido de la iniciativa y las posibles alternativas presentadas en la tramitación del expediente.

   c) Material divulgativo que deberá prepararse junto con los documentos legalmente exigidos al objeto de facilitar su difusión y comprensión.

3. Asimismo, en el caso de municipios con población superior a siete mil habitantes[3] que no dispusieran ya de reglamento de consejo asesor del planeamiento municipal[4], procederán a su elaboración y aprobación previa o simultáneamente al acuerdo municipal de inicio de la formulación del plan general. El citado consejo informará preceptivamente y como mínimo, el planeamiento general[5].

Artículo 4. Administración electrónica.

En los procedimientos de aprobación o modificación de planes de ordenación del territorio y planes urbanísticos, será preceptiva la utilización de los servicios electrónicos, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica reguladora del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y se llevará a cabo con pleno sometimiento a los derechos reconocidos en la normativa reguladora del acceso electrónico de la ciudadanía a los servicios públicos.

Artículo 5. Trámite de información pública en el procedimiento de aprobación del planeamiento territorial y urbanístico.

1. En los procedimientos de aprobación, revisión o modificación del planeamiento de ordenación territorial, para su sometimiento a información pública, se publicarán anuncios en el Boletín Oficial del País Vasco, en el Boletín Oficial del Estado, en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y en al menos dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

   Asimismo, se publicará en la sede electrónica del órgano competente para su tramitación.

---

1 STJ PV 348/2020 FJ8 Sí establece la sujeción de los planes de ordenación a la inclusión de la perspectiva de género en conexión con TRLSR 20.1.c).

2 LvSU 108

3 LvSU 91.1

4 LvSU 110

5 LVSU 109.2.

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. En el trámite de información pública de la aprobación, revisión y modificación de los planes urbanísticos, se publicarán los respectivos anuncios, en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, en su caso en el Boletín Oficial del País Vasco, en el diario o diarios de mayor difusión o de mayor circulación del territorio, y en la sede electrónica municipal o foral correspondiente, o en su caso de la Comunidad Autónoma.

   Los ayuntamientos publicarán también, en su sede electrónica, los oportunos anuncios y la documentación que debe ser expuesta al público, durante los plazos de información pública legalmente previstos, manteniéndola hasta su aprobación definitiva.

3. En los expedientes de modificación de planeamiento, además de la documentación comprensiva de los citados planes e instrumentos, en los términos expuestos en párrafo anterior, deberá ser expuesto al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

   a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de la modificación. Se incluirá una referencia a la toponimia, e instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por la mencionada ordenación.

   b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución, y la duración de la citada suspensión.

4. En los planes sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, la documentación sometida a información pública incluirá, asimismo, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

5. En los anuncios que se publiquen en el plazo de información pública, en la tramitación de instrumentos urbanísticos, deberán incluirse, referencias de localización, que permitan identificar el ámbito afectado concretando, como mínimo, su localización o emplazamiento y las áreas, sectores o unidades objeto de ordenación.

Artículo 6. Sometimiento del planeamiento territorial y urbanístico al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

1. Deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, los planes de ordenación territorial y de ordenación urbanística, sus revisiones y modificaciones, en los términos previstos en la normativa vigente en materia de evaluación ambiental[6].

   Será el órgano ambiental[7] del Gobierno Vasco o, en su caso, de la Diputación Foral[8] correspondiente conforme a sus competencias respectivas, quien establezca en los términos previstos en la citada normativa, si el plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria[9] o simplificada[10].

2. Los estudios de detalle[11]; las ordenanzas de edificación o de urbanización[12], así como los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico[13] en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística[14].

Artículo 7. Publicidad de la aprobación definitiva del planeamiento territorial y urbanístico.

1. La publicación de la aprobación definitiva del planeamiento territorial y urbanístico, incluirá como mínimo:

   a) El contenido íntegro de la mencionada resolución.

   b) Las normas de ordenación o, en su caso, las normas urbanísticas.

   c) Las normas de aplicación de sus determinaciones en el caso de las directrices de ordenación territorial.

2. En el supuesto de planes sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria[15], el órgano competente para su aprobación definitiva deberá publicar además un anuncio con los siguientes extremos:

   a) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

      1) De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.

      2) Cómo se ha tomado en consideración en el plan el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas[16] incluyendo, en su caso, las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica[17], así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

      3) Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

      4) Una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro del plan.

   b) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

3. En el supuesto de planes sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada[18], además del contenido íntegro de su aprobación definitiva y las normas de ordenación la publicación incluirá la referencia al Boletín Oficial, así como a la dirección electrónica en el que se hubiera publicado el informe ambiental estratégico[19].

6 LvMA 60-75 Anx.II.A Anx.II.B
7 LEA 5.1.e
8 LvMA 62.2 (el ayuntamiento también puede ser órgano ambiental).
9 LEA 6.1, LvMA Anx.II.A
10 LEA 6.2, LvMA Anx.II.B
11 LvSU 73
12 LvSU 75
13 LvSU 76
14 LEA 6.2. STS 3172/2021 FJ1. Téngase en cuenta que la LvMA no excluye la evaluación de ambiental de ningún instrumento de ordenación.
15 LEA 6.1, LvMA 69
16 LEA 19
17 LEA 25
18 LEA 6.2, LvMA 69
19 LEA 31

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 8. No aprobación de un plan sin la previa declaración ambiental estratégica o, en su caso, la emisión del informe ambiental estratégico.

No se podrá aprobar definitivamente un plan o una modificación de plan sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica[20], sin que previamente se haya emitido la declaración ambiental estratégica [21]o, en el caso de la simplificada[22], el informe ambiental estratégico[23].

CAPÍTULO II
Procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial

Sección Primera
Elaboración y aprobación

Artículo 9. Inicio del procedimiento de aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial[24].

1. El acuerdo de Gobierno Vasco por el que se acuerde la iniciación del procedimiento de elaboración, deberá recoger las causas que lo justifiquen, los objetivos que se persiguen, y los plazos estimados para su elaboración.

   El acuerdo de inicio se notificará además a los ayuntamientos, a través de sus asociaciones de municipios, a las diputaciones forales y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

2. El órgano del Departamento competente en materia de ordenación del territorio de Gobierno Vasco elaborará los estudios y recabará de las administraciones públicas cuantos datos e informaciones considere necesarios para la redacción del avance de directrices, en los plazos y condiciones previstos en el artículo 10, párrafos 2 y 3 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

   Asimismo, se sustanciará un proceso de participación ciudadana en los términos previstos en este decreto, y se someterá a consulta pública a través del portal web del Gobierno Vasco, por el mismo plazo, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de la regulación de los objetivos que se persiguen y las soluciones alternativas.

Artículo 10. El avance de las directrices de ordenación territorial[25].

1. A continuación, se elaborará el avance de las directrices de ordenación territorial y a la par del mismo, se redactará el correspondiente documento inicial estratégico[26], procediéndose seguidamente a la sustanciación de los siguientes trámites:

   a) El avance se remitirá al Consejo Asesor de Política Territorial[27], así como a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco[28] a efectos de la emisión de sus informes en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la mencionada documentación.

   b) Simultáneamente, se elaborará y formulará la «solicitud de inicio» del procedimiento de evaluación ambiental que se remitirá al órgano ambiental del Gobierno Vasco junto con el avance y el documento inicial estratégico[29]. Este órgano habrá de emitir y comunicar el documento de alcance[30] del estudio ambiental estratégico en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la mencionada solicitud. Dentro del citado plazo máximo de tres meses, el órgano ambiental someterá el expediente a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas de acuerdo con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de un mes desde la recepción de la citada solicitud de documento de alcance[31].

2. El órgano responsable del Departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco, una vez evacuados los informes del Consejo Asesor de Política Territorial[32] del Gobierno Vasco y de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco[33], remitirá el avance junto con el documento inicial estratégico[34], a las administraciones y entidades públicas y privadas interesadas para que en el plazo de tres meses aporten observaciones o alternativas, en los términos previstos en el párrafo 5 del artículo 10 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Artículo 11. La aprobación inicial de las directrices de ordenación territorial[35].

1. Recibido el documento de alcance[36], el departamento competente en materia de ordenación del territorio, elaborará el documento para la aprobación inicial de las directrices y simultáneamente redactará el estudio ambiental estratégico del mismo.

2. El documento elaborado será aprobado inicialmente mediante orden de la persona titular del departamento competente en materia de ordenación del territorio y será sometido a un trámite de información pública, de cuarenta y cinco días hábiles, en anuncio publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, en el Boletín Oficial del Estado y en, al menos, dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma. Así mismo se someterá, de manera simultánea, a los siguientes trámites:

20 LvMA 63
21 LEA 25
22 LEA 6.2
23 LEA 31
24 LvOT 10
25 LvOT 10.3
26 LEA 18.1
27 LvOT 30
28 LvOT 29
29 LEA 18.1
30 LEA 19.1
31 LEA 19.1
32 LvOT 30
33 LvOT 29
34 LEA 18.1
35 LvOT 10.7
36 LEA 19.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

a) Trámite de audiencia por plazo de dos meses a contar desde la publicación en el Boletín Oficial del País Vasco, a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, a las diputaciones forales y a los ayuntamientos a través de las asociaciones de municipios. También se publicará en la sede electrónica del departamento competente en materia de ordenación del territorio.

b) Trámite de consultas por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, para que las distintas administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas puedan exponer cuantas observaciones y sugerencias estimen convenientes, quedando expuesta la documentación de las directrices en el lugar que al efecto se señale en cada uno de los territorios históricos.

Artículo 12. Las aprobaciones provisional y definitiva de las directrices de ordenación territorial[37].

1. Concluido el plazo de información pública y consultas, y a la vista de su resultado, el departamento competente en materia de ordenación del territorio elaborará el documento para la aprobación provisional de las directrices y procederá a:
   a) Su remisión al Consejo Asesor de Política Territorial y a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al objeto de la emisión de sus respectivos informes, en el plazo de tres meses.
   b) A remitir el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, al órgano ambiental, solicitando del mismo la emisión de la declaración ambiental estratégica en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la solicitud.
2. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio, introduciendo los cambios necesarios en el documento respecto de los trámites a que se refiere el apartado anterior, procederá a su aprobación provisional mediante orden del titular del departamento.
3. El órgano competente en materia de ordenación del territorio integrará el resultado de la evaluación ambiental estratégica en las directrices de ordenación territorial, y junto con los demás informes preceptivos remitirá el expediente al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva. Una vez aprobadas definitivamente las Directrices, mediante decreto, se procederá a su publicación, en los términos señalados en este decreto.

Artículo 13. Iniciativa en el procedimiento de aprobación de los planes territoriales parciales.

1. La iniciativa para la formulación, así como para la revisión o modificación de los planes territoriales parciales, corresponde al departamento competente en materia de ordenación del territorio de Gobierno Vasco o a las diputaciones forales, salvo que el plan afecte a municipios de diferentes territorios históricos en cuyo caso, la iniciativa será siempre del Gobierno Vasco. Podrán instar el ejercicio de la citada iniciativa los municipios, en los términos y condiciones previstas en el artículo 13.1 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.
2. La administración autonómica o foral que adopte la iniciativa, recabará de la otra, la información general y especifica que se refiera a sus previsiones y programas, que considere necesaria y recabará de los municipios afectados, y en el supuesto del Territorio Histórico de Álava, de los concejos afectados, la información oportuna. Asimismo, a través del departamento del Gobierno Vasco, competente en materia de ordenación del territorio, solicitará a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma, la información relativa a previsiones y programas de actuación e inversiones del Estado.

Artículo 14. El avance del plan territorial parcial[38].

Una vez recabada la información, el órgano promotor procederá a la paralela elaboración del avance del plan y del documento inicial estratégico[39], tras lo cual el expediente se someterá, simultáneamente, a los siguientes trámites:

a) El Gobierno Vasco o la diputación foral promotora de la iniciativa remitirá el avance a las demás administraciones públicas territoriales interesadas para que en el plazo de dos meses puedan formular sus observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas.

b) Se someterá asimismo el avance a un programa de participación ciudadana elaborada y publicada en los términos previstos para ello en el presente Decreto.

c) Se remitirá al órgano ambiental competente la solicitud del documento de alcance[40] de la evaluación ambiental estratégica ordinaria[41], junto con el documento inicial estratégico y el avance. El órgano ambiental emitirá y comunicará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico en el plazo de tres meses desde la recepción por el mismo de la solicitud de inicio. Dentro del citado plazo máximo de tres meses, el órgano ambiental someterá el expediente a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas de acuerdo con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud del documento de alcance.

Artículo 15. La aprobación inicial del plan territorial parcial[42].

1. La administración Autonómica o la foral promotora, elaborará el documento de aprobación inicial del plan territorial parcial, junto con el estudio ambiental estratégico sometiendo el expediente al preceptivo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.
2. El plan aprobado inicialmente, acompañado del estudio ambiental estratégico se someterá a información pública, por parte de la administración Autonómica o foral promotora, durante un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, y de manera simultánea se seguirán los siguientes trámites:

37 LvOT 10.8

38 LvOT 13
39 LEA 18.1
40 LEA 19.1
41 LEA 6.1
42 LvOT 13

ISBN: 978-84-7777-743-4

a) Se dará audiencia a todas las Administraciones Públicas territoriales interesadas a fin de que en el mismo plazo puedan formular sus observaciones y sugerencias al plan, que les será remitido a estos efectos.

Si el plan afecta a municipios del Territorio Histórico de Álava, se simultaneará, también este trámite, con la comunicación de la aprobación inicial a las juntas administrativas territorialmente afectadas.

b) Se someterá a consulta[43] de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas, en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica por idéntico plazo de cuarenta y cinco días hábiles.

Artículo 16. Las aprobaciones provisional y definitiva del plan territorial parcial[44].

1. A la vista del resultado de los trámites anteriores el órgano competente de la Administración General de la Comunidad Autónoma o el de la administración foral correspondiente, adoptará, en su caso, el acuerdo de aprobación provisional y remitirá simultáneamente el expediente completo a:
   a) La Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para que emita y comunique su informe preceptivo en el plazo de tres meses.
   b) Al órgano ambiental para que emita y comunique la declaración ambiental estratégica en el plazo de dos meses.
2. El Departamento competente en materia de ordenación del territorio integrará el contenido de la declaración ambiental estratégica y, junto con los demás informes que resulten preceptivos, elevará la propuesta al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva mediante decreto que se publicará conforme a lo previsto en el presente Decreto.

Artículo 17. Procedimiento de aprobación de planes territoriales sectoriales[45].

1. La iniciativa para la formulación y tramitación de planes territoriales sectoriales con incidencia territorial, la tiene el Gobierno Vasco y los órganos forales de los territorios históricos.
2. Los órganos de la administración autonómica o foral que promuevan los planes territoriales sectoriales someterán su propuesta al trámite de consulta al Departamento competente en la materia, del Gobierno Vasco, establecido en el artículo 17 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a fin de garantizar desde el primer momento su correcta inserción en el marco territorial definido por las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales parciales.
3. Los planes territoriales sectoriales se formularán y tramitarán con arreglo al procedimiento establecido en la legislación sectorial que les sea aplicable, y en su defecto, por la establecida para los planes territoriales parciales.

   En este caso, la integración de la aprobación de los planes territoriales sectoriales con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria[46], se realizará siguiendo el procedimiento señalado en los artículos anteriores.
4. Los planes territoriales sectoriales que se formulen por los diferentes departamentos del Gobierno Vasco habrán de ser preceptivamente informados por el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco y por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y se elevarán al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva, juntamente con los citados informes, a propuesta conjunta del titular del departamento interesado y del titular del departamento competente en materia de ordenación del territorio.
5. Asimismo, y con carácter previo a su aprobación definitiva, los planes territoriales sectoriales que se formulen y aprueben definitivamente por los órganos forales de los territorios históricos en ejercicio de sus propias competencias, habrán de ser preceptivamente informados por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Sección Segunda
Modificaciones

Artículo 18. Modificaciones sustanciales y no sustanciales[47]. Pronunciamiento previo.

1. Se entiende por modificación sustancial toda alteración del modelo de planeamiento inicialmente elegido y aprobado que lo haga aparecer como distinto en tal grado que pueda estimarse como uno nuevo y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios.
2. Las modificaciones sustanciales de los instrumentos de ordenación territorial, seguirán la misma tramitación que la prevista en el presente Decreto para su elaboración.
3. Si los órganos competentes para adoptar la iniciativa de formular la modificación de los instrumentos de ordenación del territorio, entienden que es necesaria una modificación, pero únicamente de aspectos puntuales y accesorios, deberán pronunciarse expresa y motivadamente sobre el carácter no sustancial de la misma.

Artículo 19. Inicio del procedimiento de modificación no sustancial de las Directrices de Ordenación Territorial.

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del consejero o consejera del departamento competente en materia de ordenación del territorio, decidir acerca de la oportunidad de formular una modificación de las directrices de ordenación territorial. El acuerdo será motivado, señalará las causas que lo justifiquen y se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco y en al menos dos periódicos de los de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.
2. La redacción de la modificación corresponde al Departamento competente en materia de ordenación del terri-

43 LEA 19
44 LvOT 13
45 LvOT 18
46 LEA 6.1
47 LvMA 2.1.o 2.1.p Anx.II.C

ISBN: 978-84-7777-743-4

torio, que podrá recabar de los Departamentos del Gobierno Vasco y demás Administraciones, cuantos datos e informaciones estime necesarios para la más correcta formulación de la modificación. La contestación a la solicitud anterior deberá evacuarse por los departamentos y demás administraciones en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente en que sea solicitada.

Artículo 20. Procedimiento de modificación no sustancial de las directrices de ordenación territorial sometida a evaluación ambiental estratégica ordinaria[48].

1. Verificadas las actuaciones previstas en el artículo anterior, en el caso de las modificaciones no sustanciales de las directrices de ordenación territorial que estén sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria[49] el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco procederá del modo siguiente:
   a) Preparará el documento de modificación de las directrices y lo someterá a los informes preceptivos del Consejo Asesor de Política Territorial y de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, para su emisión en el plazo de tres meses.
   b) Paralelamente, redactará el documento inicial estratégico[50] con el contenido exigido por la normativa de evaluación ambiental estratégica, y elaborará la solicitud del documento de alcance[51] de la evaluación ambiental estratégica ordinaria que remitirá al órgano ambiental del Gobierno Vasco.
2. El órgano ambiental someterá el expediente a consulta de las administraciones públicas afectadas, así como a las personas interesadas[52], por un plazo de un mes, y elaborará y comunicará al órgano sustantivo, el documento de alcance del estudio ambiental, todo ello en el plazo máximo de tres meses desde la recepción por el mismo de la solicitud de inicio.
3. A continuación, el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco elaborará el estudio ambiental estratégico y aprobará inicialmente la modificación mediante orden de la persona titular del departamento, procediendo a continuación a someter la misma simultáneamente, a información pública, consulta y audiencia de administraciones públicas afectadas y personas interesadas[53], por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles.
4. A la vista de los trámites de audiencia e información pública el departamento competente en materia de ordenación del territorio realizará las modificaciones que procedan en el documento de aprobación inicial, remitiendo el mismo, simultáneamente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y al Consejo Asesor de Política Territorial a efectos de la emisión de sus informes preceptivos en el plazo máximo de tres meses desde que reciban la solicitud, procediendo a continuación a su aprobación provisional.
5. Asimismo, y también simultáneamente a la remisión del expediente prevista en el apartado anterior, se remitirá el mismo al órgano ambiental que dispondrá de un plazo máximo de tres meses para emitir la declaración ambiental estratégica, desde la recepción del expediente completo.
6. El departamento competente en materia de ordenación del territorio incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el documento o proyecto definitivo de la modificación de las directrices, y, juntamente con los demás informes preceptivos, la remitirá al Consejo de Gobierno para la aprobación definitiva de la modificación que revestirá la forma de decreto.

Artículo 21. Procedimiento de modificación no sustancial de las directrices de ordenación territorial sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada[54].

1. En las modificaciones no sustanciales de las directrices de ordenación territorial, que estén sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada[55], una vez recabados los datos e informaciones necesarias en los términos previstos en el artículo anterior, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio redactará el documento de modificación, que someterá a los informes preceptivos del Consejo Asesor de Política Territorial y Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, redactando igualmente el documento ambiental estratégico y la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
2. Una vez recibida la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada con el documento ambiental estratégico y el proyecto de modificación, el órgano ambiental consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas[56], poniendo a su disposición el expediente para que se pronuncien en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud del informe. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo máximo de tres meses, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas, determinará si la modificación de las directrices de ordenación territorial tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.
3. En caso de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, se tendrá en cuenta el informe ambiental estratégico y se continuará con la tramitación establecida en el artículo 10 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.
4. En caso contrario, el informe determinará la necesidad de someter la modificación a evaluación ambiental estratégica ordinaria[57]. El órgano ambiental elaborará y notificará al departamento competente en materia de ordenación del territorio el documento de alcance[58] del estudio

48 LvMA Anx.II.A Anx.II.C
49 LEA 6.1
50 LEA 18.1
51 LEA 19.1
52 LEA 19
53 LEA 19
54 LvMA Anx.II.B
55 LEA 6.2
56 LEA 19
57 LEA 6.1
58 LEA 19.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

ambiental estratégico quien deberá continuar con la tramitación prevista en el artículo 20 del presente Decreto.

Artículo 22. Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales parciales sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria[59].

1. Los órganos competentes para la iniciativa y tramitación de las modificaciones de los planes territoriales parciales son el departamento competente en materia de ordenación del territorio de Gobierno Vasco o las diputaciones forales, salvo que el plan afecte a municipios de diferentes territorios históricos en cuyo caso, la iniciativa será siempre del Gobierno Vasco. Podrán instar el ejercicio de la citada iniciativa los municipios, en los términos y condiciones previstas en el artículo 13.1 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.
2. En el caso de las modificaciones sometidas a la evaluación estratégica ordinaria, el órgano sustantivo, recabados los datos e informaciones que considere necesarias, redactará el proyecto de modificación y lo remitirá a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al objeto de que emita su informe en el plazo máximo de tres meses, elaborando, además, simultáneamente la solicitud del documento de alcance de la evaluación ambiental ordinaria y el documento inicial estratégico[60].
3. El órgano ambiental someterá el expediente al preceptivo trámite de consultas de administraciones públicas afectadas y personas interesadas[61] por un plazo de un mes y elaborará y comunicará el documento de alcance del estudio ambiental.
4. El órgano sustantivo elaborará a continuación el estudio ambiental estratégico y, junto con el documento de modificación del plan será aprobado inicialmente mediante orden de la persona titular del departamento competente en materia de ordenación el territorio.
5. Posteriormente, será sometido al trámite de información pública y audiencia de las administraciones públicas por un plazo de cuarenta y cinco días hábiles, tras lo cual introducirá, en su caso, las alteraciones pertinentes y aprobará provisionalmente el documento de modificación del plan, remitiendo el expediente de manera simultánea a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión de su informe en el plazo de tres meses y al órgano ambiental que emitirá la declaración ambiental estratégica en el plazo de dos meses.
6. Formulada la declaración ambiental estratégica por el órgano ambiental, el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno Vasco o de la Diputación Foral, incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el proyecto de modificación del plan, y lo remitirá al Consejo del Gobierno Vasco para su aprobación definitiva que revestirá la forma de decreto.

59 LvMA Anx.II.A Anx.II.C
60 LEA 18.1
61 LEA 19

Artículo 23. Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales parciales sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada[62].

1. En los procedimientos de modificaciones no sustanciales de los planes territoriales parciales que estén sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada[63], una vez recabados los datos e informes necesarios, el órgano sustantivo redactará el proyecto de modificación y lo remitirá, simultáneamente, a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y al órgano ambiental, en este caso juntamente con el documento de solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada y el documento ambiental estratégico.
2. El órgano ambiental consultará a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas[64], poniendo a su disposición el expediente, para que se pronuncien, en el plazo máximo de un mes desde la recepción de la solicitud y formulará el informe ambiental estratégico en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la solicitud de inicio o determinará, en su caso, que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.
3. En caso de no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, se tendrá en cuenta el informe ambiental estratégico y se continuará con la tramitación establecida en el artículo 13 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.
4. En caso contrario, el informe determinará la necesidad de someter la modificación a evaluación ambiental estratégica ordinaria[65]. El órgano ambiental elaborará y notificará al departamento competente en materia de ordenación del territorio el documento de alcance[66] del estudio ambiental estratégico, quien deberá continuar con la tramitación prevista en el artículo 22 del presente Decreto.

Artículo 24. Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales sectoriales sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria[67].

1. El procedimiento de aprobación de las modificaciones no sustanciales de los planes territoriales sectoriales sometidas a la evaluación ambiental estratégica ordinaria[68], observará los mismos trámites que el procedimiento referente a las modificaciones de los planes territoriales parciales igualmente sometidos a la evaluación ambiental estratégica ordinaria, con las particularidades que se establecen en el presente artículo.
2. La propuesta de modificación será sometida a trámite de consulta[69] al departamento competente en la materia del Gobierno Vasco, establecido en el artículo 17.1 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a fin de garantizar desde el primer momento su correcta inserción en el marco territorial defi-

62 LvMA Anx.II.B
63 LEA 6.2
64 LEA 19
65 LEA 6.1
66 LEA 19.1
67 LvMA Anx.II.A Anx.II.C
68 LEA 6.1
69 LEA 19

ISBN: 978-84-7777-743-4

nido por las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales parciales.

3. En el supuesto de que la modificación haya sido formulada por alguno de los Departamentos del Gobierno Vasco, habrá de ser preceptivamente informada por el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva, a propuesta conjunta de los/as Consejeros/as del Departamento interesado y del departamento competente en materia de ordenación del territorio.
4. Cuando la modificación haya sido formulada por los órganos forales de los territorios históricos, emitido el informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se procederá a la aprobación definitiva por los citados órganos forales.

Artículo 25. Procedimiento de modificación no sustancial de los planes territoriales sectoriales sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada[70].

1. Las modificaciones no sustanciales de los planes territoriales sectoriales que estén sometidas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada[71], seguirán la misma tramitación prevista en este decreto para las modificaciones no sustanciales de los planes territoriales parciales sometidas también a la evaluación ambiental estratégica simplificada, con las particularidades que se contienen en el presente artículo.
2. La propuesta de modificación, será sometida a trámite de consulta al departamento competente en la materia del Gobierno Vasco, establecido en el artículo 17.1 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, a fin de garantizar desde el primer momento su correcta inserción en el marco territorial definido por las directrices de ordenación territorial y los planes territoriales parciales.
3. En el supuesto de que la modificación haya sido formulada por alguno de los departamentos del Gobierno Vasco, habrá de ser preceptivamente informada por el departamento competente en materia de ordenación del territorio y se elevará al Consejo de Gobierno para su aprobación definitiva, a propuesta conjunta de los/as consejeros/as del Departamento interesado y del departamento competente en materia de ordenación del territorio.
4. En el supuesto de que la modificación haya sido formulada por los órganos forales de los territorios históricos, emitido el informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco se procederá a la aprobación definitiva por los citados órganos forales.

70 LvMA Anx.II.B
71 LEA 6.2

CAPÍTULO III
Procedimientos de aprobación de los planes de ordenación urbanística y otros instrumentos de planeamiento

Sección Primera
Elaboración y aprobación

Artículo 26. Formulación e inicio del procedimiento de aprobación del plan general de ordenación urbana y de su avance.

1. La formulación y tramitación del plan general corresponde al ayuntamiento, y en los municipios con población superior a siete mil habitantes[72], le corresponde también la competencia para su aprobación definitiva. En los municipios con población inferior, será competente para la aprobación definitiva la correspondiente diputación foral.
2. El acuerdo de inicio de la formulación del plan general deberá estar acompañado[73] de un programa de participación ciudadana[74], en los términos previstos en este decreto.
3. Acordada la redacción del plan general, se solicitará la información e informes previstos en los párrafos 1 y 2 del artículo 90 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que se emitirán en el plazo no superior a dos meses.
4. La administración municipal elaborará a continuación y de manera simultánea tanto el avance como el documento inicial estratégico[75] previsto en la normativa de evaluación ambiental estratégica de los planes.[76]
5. El ayuntamiento de manera simultánea procederá al cumplimiento de los siguientes trámites:
   a) La exposición pública del avance[77] durante el plazo mínimo de dos meses con publicación del pertinente anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, en un diario de mayor tirada en el término municipal y en los medios electrónicos propios.
   b) Presentar la solicitud de documento de alcance[78] de la evaluación ambiental estratégica al órgano ambiental del Gobierno Vasco o de la diputación foral correspondiente según se trate de municipios de población superior o inferior a siete mil habitantes, junto

72 LvSU 91.1
73 LvSU 84.4.
74 LvSU 108
75 LEA 18.1
76 El art. 87.3 LvSU obliga a que el Avance incluya el Estudio Ambiental Estratégico y el art. 90.4 LvSU a que la Adopción de criterios cuente con informe sustantivo del órgano ambiental (véanse las notas al pie de los arts. 87.3 y 90.4 LvSU). Aunque la legislación ambiental del Estado solo exige estos documentos en fases posteriores (LEA 21.1 25), esta mayor exigencia de la LvSU es plenamente eficaz de acuerdo con el art. 149.1.23 CE.
77 LvSU 87
78 LEA 19.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

con el documento inicial estratégico[79] y el propio documento de avance del plan[80].

6. El órgano ambiental elaborará y comunicará al ayuntamiento el documento de alcance del estudio ambiental estratégico en el plazo máximo de tres meses desde que recibiera la solicitud de inicio. Dentro del citado plazo máximo de tres meses, el órgano ambiental someterá el expediente a consulta de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas[81] de acuerdo con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental, que deberán pronunciarse en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud de inicio. El mencionado documento de alcance se publicará en la sede electrónica del órgano ambiental y del ayuntamiento.
7. El ayuntamiento adoptará los criterios y objetivos[82], que servirán de base para redactar el documento de aprobación inicial del plan general.[83]
8. Paralelamente a la redacción del documento de aprobación inicial, el ayuntamiento redactará el estudio ambiental estratégico teniendo en cuenta el documento de alcance.[84]

Artículo 27. Aprobación inicial del plan general de ordenación urbana[85].

1. El ayuntamiento aprobará inicialmente el documento de aprobación inicial del plan general y lo someterá a información pública, junto con el Estudio Ambiental Estratégico[8687], por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico publicándose igualmente en el diario o diarios de mayor circulación en el término municipal. A efectos meramente informativos lo publicará también en su sede electrónica y en los demás medios de comunicación que considere pertinentes. Igualmente se notificará la aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales, y en el caso de los ayuntamientos alaveses también a las juntas administrativas del municipio.
2. Simultáneamente a la información pública, el ayuntamiento remitirá el documento de aprobación inicial y el estudio ambiental estratégico, a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas[88] que han sido previamente consultadas, para que, en el mismo plazo establecido en el apartado anterior, emitan los informes y alegaciones que estimen pertinentes.

79 LEA 18.1
80 LvMA Anx.II.A Anx.II.C
81 LEA 19
82 LvSU 90.4
83 Según este apartado, la adopción de criterios no requería la consideración formal de los efectos sobre el medio ambiente, lo que contraría los arts. 87.3 y 90.4 LvSU.
84 LEA 21.1. La aplicación de la LEA y de la LvSU produce, a consecuencia de la falta de adaptación de esta, una duplicidad tal vez no deseada, pero que es totalmente compatible con el criterio del art. 149.1.23 CE.
85 LvSU 90.5
86 LEA 20
87 LvMA Anx.II.A Anx.II.C
88 LEA 19

Artículo 28. Aprobación provisional del plan general de ordenación urbana[89].

1. En vista del resultado de la información pública y consultas, el ayuntamiento elaborará la propuesta del plan general para su aprobación provisional con las modificaciones que procedieran. No obstante, si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista, el ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo periodo de información pública previo a la aprobación provisional.

   En el caso de Álava, el ayuntamiento dará cuenta del acuerdo de aprobación provisional, con remisión del contenido del citado acuerdo a las juntas administrativas del municipio.
2. Una vez aprobado provisionalmente el documento de plan general de ordenación urbana, el ayuntamiento lo remitirá simultáneamente[90]:
   a) A la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, para la emisión de informe en el plazo máximo de tres meses.
   b) Al órgano ambiental, junto con una copia completa del expediente, solicitando la emisión de la declaración ambiental estratégica[91], que deberá emitirse en el plazo máximo de dos meses, desde la recepción del expediente completo.
3. El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco será directamente comunicado desde el mencionado órgano colegiado al Ayuntamiento correspondiente, al objeto de la continuación en la tramitación del plan.

Artículo 29. Aprobación definitiva del plan general de ordenación urbana[92].

1. En los municipios con población superior a siete mil habitantes[93], y a la vista del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y del resultado de la evaluación ambiental estratégica, el ayuntamiento introducirá las modificaciones oportunas[94] y adoptará el acuer-

89 LvSU 90.6
90 Esta tramitación en paralelo del informe de la Cotpv y la Declaración Ambiental Estratégica aboca a duplicidades en caso de que alguno de los dos informes introduzca cambios, porque1) si la Cotpv introduce cambios, la Declaración Ambiental se habría pronunciado sobre una versión que no será la "*propuesta final*" (LEA 23) y 2) si la Declaración Ambiental no fuera totalmente favorable, la Coptv, debe pronunciarse sobre la acomodación del plan a la Declaración Ambiental, informe preceptivo y vinculante (LvSU 91.2). Véanse las notas al art. 29.1 DPI.
91 LvMA Anx.II.A Anx.II.C
92 LvSU 91
93 LvSU 91.1
94 A pesar de la fórmula imperativa ("*introducirá las modificaciones oportunas*"), téngase en cuenta que el informe de la Coptv tiene contenidos no vinculantes para el municipio (LvSU 91.2) y que, respecto a la Declaración Ambiental Estratégica, a pesar de el pronunciamiento autonómico sobre su carácter vinculante (LvMA 74.1 75.1) la LEA impide esa vinculación directa (LEA 12 25.1). Además, es frecuente, que la expresión del órgano ambiental, por su visión sectorial, sea susceptible de diversas formas de integración en el documento urbanístico y

ISBN: 978-84-7777-743-4

do de aprobación definitiva del plan general de ordenación urbana. En los municipios de población inferior a siete mil habitantes, será la diputación foral la que proceda, en el plazo de tres meses, a la aprobación definitiva del plan general con las condiciones derivadas igualmente del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y del resultado del procedimiento de evaluación ambiental estratégica[95].

2. En ningún caso se podrá aprobar definitivamente un plan general sin la emisión del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, o sin el transcurso del plazo para su emisión.

   Si la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco estableciera condiciones, indicará expresamente la necesidad o no de que el plan, una vez cumplimentadas las mismas, deba ser nuevamente sometido a su informe o si puede continuarse su tramitación.

3. El órgano competente para dictar la resolución de aprobación definitiva del plan general, podrá adoptar cualquiera de las resoluciones finalizadoras del procedimiento previstas en el artículo 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

4. Una vez aprobado definitivamente el plan general, el órgano competente para su aprobación definitiva ordenará su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico correspondiente en los términos señalados en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Se publicará igualmente en la sede electrónica de la administración municipal correspondiente, y el anuncio de aprobación se insertará en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico. Una copia completa del plan general se remitirá al registro de planeamiento de la diputación foral correspondiente.

Artículo 30. Procedimiento de formulación y tramitación de planes de compatibilización[96] y planes de sectorización[97].

1. Conforme a lo previsto en los artículos 63 y 92 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los ayuntamientos afectados podrán acordar la elaboración de un plan de compatibilización de zonas limítrofes de sus territorios y la competencia para su aprobación definitiva seguirá la misma regla que para el plan general de ordenación urbana.

2. En defecto de tal acuerdo, cualquiera de los ayuntamientos afectados podrá instar la intervención del órgano competente de la Diputación Foral o del Gobierno Vasco, en este último caso cuando la compatibilización afecte a varios territorios históricos.

3. La tramitación del Plan de sectorización respetará lo dispuesto en los artículos 93 y 94 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, precisando de la autorización previa de la administración municipal para su formulación que una vez obtenida, habrá de observar el procedimiento de aprobación previsto en este decreto para el plan general de ordenación urbana.[98]

Artículo 31. Procedimiento para la formulación y tramitación de los planes parciales[99].

1. La formulación del plan parcial corresponde a los ayuntamientos, o a cualquier otra persona física o jurídica, pública o privada, en cuyo caso la administración municipal acordará o denegará motivadamente su aprobación inicial cuando las deficiencias del documento propuesto condicionaran el mismo no pudiendo ser subsanadas durante su tramitación.

2. En el supuesto de planes parciales de iniciativa particular, el promotor o promotora de la iniciativa presentará ante el ayuntamiento el plan parcial, al que acompañará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, y el documento ambiental estratégico completado de acuerdo a lo previsto en la normativa de evaluación ambiental estratégica[100]. En el supuesto de planes parciales de iniciativa municipal, será el ayuntamiento el que redacte la citada documentación y la remita directamente al órgano ambiental.

3. Tanto en el supuesto de plan parcial de iniciativa particular como en el que se formula de oficio por parte de la Administración Pública competente, la aprobación inicial y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión y recepción del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental. En tal caso, el citado acuerdo de aprobación inicial expresará que se adopta de manera condicionada a lo que resulte del informe ambiental estratégico.

4. En caso de que el órgano ambiental determine que no resulta probable que el plan parcial produzca efectos significativos sobre el medio ambiente, se continuará en su tramitación conforme a lo previsto en los artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

5. En otro caso, el informe determinará la necesidad de someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria[101]. El órgano ambiental elaborará y notificará al ayuntamiento, o en su caso a este y al promotor o promotora, el documento de alcance[102] del estudio ambiental estratégico quienes habrán de continuar con la tramitación prevista en los siguientes apartados:

   a) El ayuntamiento o en su caso el promotor o promotora elaborará el documento de aprobación inicial del plan parcial y el estudio ambiental estratégico tomando en consideración el documento de alcance, procediendo a su aprobación inicial.

---

que los resultados de las cuales puede que no comporten la misma calidad ambiental, correspondiendo a la propia Cotpv evaluar la acomodación del plan a la Declaración Ambiental (LvSU 91.2).

95 Véase la nota al primer punto de este apartado. Téngase en cuenta que, además, este precepto desplaza a la Diputación competencias discrecionales que, conforme a la LvSU, corresponden al municipio o a la Cotpv (LvSU 91.2 91.7)

96 LvSU 92

97 LvSU 94

98 LvMA 75.bis

99 LvSU 95

100 LvMA Anx.II.B

101 LEA 6.1

102 LEA 19.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

b) A continuación, el ayuntamiento, de modo simultáneo someterá el plan al preceptivo trámite de información pública, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, y publicándose igualmente en el diario o diarios de mayor tirada y al trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas, y a las personas interesadas[103] que hubieran sido previamente consultadas por idéntico plazo.

c) Tomando en consideración las alegaciones de los trámites anteriores el ayuntamiento procederá a la aprobación provisional y remitirá el expediente al órgano ambiental para la emisión de la declaración ambiental estratégica que deberá emitirse y comunicarse en el plazo máximo de dos meses en cuyo defecto podrá proseguirse con la tramitación.

6. En el caso de municipios con población igual o inferior a tres mil habitantes[104], una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá el expediente en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva.
7. La aprobación definitiva del plan parcial se resolverá en los términos previstos en el artículo 96 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 32. Procedimiento de formulación y aprobación de los planes especiales.

1. Los planes especiales se formularán y aprobarán de acuerdo con lo establecido al efecto en este decreto, para los planes parciales.
2. Los planes especiales formulados en virtud de competencia sectorial que corresponda a algún departamento del Gobierno Vasco o de la administración foral, serán formulados, tramitados y aprobados por el órgano del Gobierno Vasco o de la administración foral competente al efecto, siendo el promotor o promotora en su calidad de órgano sustantivo quien presente ante el órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica[105], acompañada de la documentación correspondiente.

   Una vez producida su aprobación inicial, el plan deberá ser sometido a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y de los ayuntamientos y concejos afectados, que deberá ser emitido en el plazo máximo de dos meses. Este trámite se simultaneará con el correspondiente a la evaluación ambiental estratégica.
3. Los planes especiales que se elaboren en desarrollo de las determinaciones de un instrumento de ordenación territorial se realizarán, aun en defecto de plan general de ordenación urbana que lo contemple, por el órgano sectorial competente conforme al procedimiento previsto para la aprobación del citado planeamiento. En caso de que el mencionado plan especial correspondiera realizarlo a las entidades locales afectadas, se seguirá el mismo procedimiento previsto en el número anterior de este artículo.
4. Los planes especiales de rehabilitación, renovación o regeneración urbana[106] y los planes especiales de protección y conservación de conjuntos monumentales o inmuebles calificados[107] deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a los informes de los departamentos competentes en materia de cultura y de vivienda, respectivamente, que serán emitidos en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite. El informe del departamento competente en materia de cultura, tendrá carácter vinculante[108] en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.
5. Los planes especiales que afecten a suelo no urbanizable, se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.
6. En la tramitación de los planes especiales de regeneración urbana[109] que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada, el acuerdo municipal de inicio de la formulación deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana[110].

Artículo 33. Otros instrumentos de ordenación urbanística[111].

1. La aprobación de los estudios de detalle respetará los trámites previstos en el artículo 98 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2. La aprobación de las ordenanzas municipales de urbanización y edificación, se adaptará a la tramitación prevista en el artículo 99 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
3. La aprobación de los catálogos se adaptará a la tramitación prevista en el artículo 100 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Dentro del trámite de información pública, se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de patrimonio cultural de la Diputación Foral correspondiente y del Gobierno Vasco y, transcurrido el plazo de un mes sin que sea emitido, se podrá proseguir con el procedimiento.

Sección Segunda
Revisión y modificación

Artículo 34. Alteración del contenido de los planes urbanísticos. Revisión y modificación.

1. La alteración del contenido de los planes de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos, o su modificación en los términos regulados en los artículos 102 a 107 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, y los siguientes artículos de este decreto.

103 LEA 19
104 LvSU 96.4
105 LvMA Anx.II.B
106 LvSU 71 y LvV 3.b y 43.2
107 LvSU 72
108 Coincidente con LvSU 97.3. Posible contradicción con LvV 44.5 (véase nota al mismo).
109 LvSU 71 y LvV 3.b y 43.2
110 LvSU 108
111 LvSU 73, 75 y 76

ISBN: 978-84-7777-743-4

2. Para la aprobación de versiones completas y actualizadas de los planes que hayan sufrido modificaciones previstas en el artículo 107 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, bastará la aprobación de las mismas por parte del ayuntamiento correspondiente y sin necesidad de más trámites procedimentales.
3. De conformidad y a los efectos previstos en el artículo 103.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la modificación del planeamiento urbanístico podrá tener lugar en cualquier momento. Cuando se refiera a determinaciones o elementos propios del planeamiento general, expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio plan para su revisión, la modificación podrá llevarse a efecto una vez se haya adoptado el acuerdo de inicio de los trabajos de revisión conforme a lo establecido en el artículo 90.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Artículo 35. Modificación de la ordenación urbanística estructural y pormenorizada.

1. La alteración de la ordenación urbanística estructural se realizará siguiendo el procedimiento de modificación de los planes generales, así como la adaptación del planeamiento conforme se prevé en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.[112]
2. La ordenación pormenorizada se modificará adoptando la figura y el procedimiento de plan parcial o plan especial, según corresponda, a tenor de los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y de los correspondientes de este decreto[113].

Artículo 36. Revisiones y modificaciones de planeamiento. Documentación. Integración de las modificaciones en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica[114].

1. La revisión y modificación del planeamiento seguirá el mismo procedimiento que el previsto en este decreto para su aprobación, incluyendo la evaluación ambiental estratégica ordinaria[115] o simplificada[116], según proceda, a tenor de la normativa de evaluación ambiental.

   Deberá ser expuesta al público la misma documentación, como documentación mínima para el trámite de información pública. Además, incorporará una memoria justificativa de la modificación adoptada y el texto íntegro de los artículos de la normativa afectados, resaltando las partes de los artículos modificados.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, en las modificaciones del planeamiento general, la elaboración del avance será potestativa[117].
3. La aprobación de modificaciones de plan general sin elaboración de avance seguirán los siguientes trámites:

   a) El ayuntamiento redactará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental y el documento ambiental estratégico y la remitirá junto con la modificación del plan general al órgano ambiental.

   b) El órgano ambiental someterá el expediente a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas[118], para que, en un plazo máximo de un mes desde la solicitud, se pronuncien en los términos previstos en la normativa sectorial básica de evaluación ambiental.

   c) El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico, en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas, determinará si la modificación del plan tiene o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

      1) En caso de no tener efectos significativos, la modificación podrá aprobarse inicialmente en los términos que el propio informe establezca y seguir la tramitación que corresponda.

      2) En otro caso, el informe determinará la necesidad de someter la modificación a evaluación ambiental estratégica ordinaria[119]. El órgano ambiental elaborará y notificará al ayuntamiento el documento de alcance[120] del estudio ambiental estratégico, debiendo continuar con la tramitación establecida en los artículos 27 y siguientes del presente Decreto.

Sección Tercera
Silencio administrativo

Artículo 37. Silencio administrativo en la aprobación de planeamiento.

1. Cuando la aprobación definitiva del plan general corresponda a las diputaciones forales, transcurridos tres meses desde la remisión del expediente por parte del Ayuntamiento al órgano foral, si este no hubiera comunicado resolución alguna al ayuntamiento que otorgó la aprobación provisional, el plan se entenderá aprobado por silencio administrativo positivo.
2. No obstante, en los supuestos regulados en el artículo 105.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, de aprobación definitiva de modificaciones de planes generales que afecten a suelos destinados a zonas verdes y espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural[121], el plazo máximo para la aprobación definitiva quedará suspendido desde que se requiera la autorización que al efecto ha de otorgar o denegar la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. Transcurridos tres meses desde el citado requerimiento sin que se hubiere notificado resolución alguna, podrá entenderse desestimada la aprobación definitiva de la modificación.

112 LvMA 75.bis
113 DPI 31 y 32
114 LvMA 2.1.o 2.1.p Anx.II.C
115 LEA 6.1
116 LEA 6.2
117 LvSU 87.1
118 LEA 19
119 LEA 6.1
120 LEA 19.1
121 LvSU 54.2.a

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. En el supuesto de municipios con población igual o inferior a tres mil habitantes[122], cuando la aprobación definitiva del plan parcial o especial corresponda a las diputaciones forales, el plazo para resolver será de dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente. Transcurrido el plazo, el ayuntamiento podrá entenderlo estimado por silencio administrativo positivo.
4. En el supuesto de planes parciales o especiales formulados a instancia de particulares, el plazo para acordar la aprobación inicial, será de tres meses desde su presentación completa en el registro de documentos del ayuntamiento correspondiente. El plazo para la aprobación provisional o definitiva del mencionado plan no podrá exceder de seis meses desde su aprobación inicial. El transcurso de los citados plazos sin notificación de resolución alguna al efecto, dará lugar a que la aprobación del plan ha sido denegada por silencio administrativo negativo.
5. El plazo para la aprobación definitiva de los estudios de detalle formulados a instancia particular es de tres meses desde su aprobación inicial, y transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, la interesada o interesadas podrán entenderlo desestimado.
6. En el supuesto de que en la tramitación de una figura de planeamiento urbanístico se produzca un acuerdo que requiera la presentación de un texto refundido o de nueva documentación, la resolución subsiguiente del órgano competente deberá dictarse dentro del mismo plazo previsto legalmente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de que se trate. Si una vez transcurrido este plazo no se ha notificado ningún acto expreso, se entenderá que se ha producido la aprobación definitiva del texto refundido por silencio administrativo positivo, o que se ha completado definitivamente el expediente con la documentación aportada.
7. No habrá lugar a la aplicación del silencio administrativo positivo cuando se contravenga el ordenamiento jurídico, y en concreto[123]:
   a) Si el plan no contuviere los documentos y determinaciones establecidas por los preceptos que sean directamente aplicables para el tipo de plan de que se trate.
   b) Si el plan contiene determinaciones contrarias a las leyes o a planes de superior jerarquía.
   c) Si no se hubiera tramitado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica cuando sea preceptivo o, si habiéndose tramitado, no hubiera culminado el procedimiento de evaluación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

De conformidad con lo previsto en el Decreto 179/2019 de 19 de noviembre sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi[124], los planes generales de ordenación urbana, los planes de compatibilización del planeamiento general, los planes de sectorización, las normas subsidiarias de planeamiento, los planes parciales y los planes especiales que hayan de ser objeto de evaluación del impacto lingüístico, atenderán a las siguientes pautas procedimentales:

Primero. En los planes y normas subsidiarias que dispongan de documento de Avance[125] será este sobre el que los servicios técnicos municipales elaboren y emitan su «informe relativo al alcance del estudio lingüístico» previsto en el artículo 53.2 del mencionado Decreto 179/2019. En defecto de tal Avance, el mencionado informe de alcance del estudio lingüístico se elaborará sobre el proyecto del plan o normas subsidiarias.

Segundo. El «estudio de impacto lingüístico» previsto en el artículo 54 del Decreto 179/2019, cuando el mismo resulte necesario, se elaborará simultáneamente con el proyecto de aprobación inicial del plan[126] o normas subsidiarias en el que se integrarán sus conclusiones compartiendo igualmente el mismo trámite de información pública y consultas posterior a la mencionada aprobación inicial.

Tercero. El «informe de evaluación del impacto lingüístico» previsto en el artículo 56 del Decreto 179/2019 se elaborará tras el trámite de información pública y consultas debidas a la aprobación inicial y al objeto de su incorporación al documento de plan o de normas que sea objeto de la aprobación provisional[127] o, en el planeamiento pormenorizado que así proceda, de la aprobación definitiva.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogados el Decreto 206/2003, de 9 de septiembre, que regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las Directrices de Ordenación Territorial, Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales; el artículo 13.5 del Decreto 211/2012 de 16 de octubre por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, en relación a la integración de la memoria ambiental en el expediente de remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco; el artículo 31.2 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo así como cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo dispuesto en el presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL

Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

---

122 LvSU 96.4

123 LPAC 47.1.f. STS 1583/2026 FJ5: "*una vez operado el silencio administrativo por concurrir los presupuestos necesarios para ello, no cabe un examen sobre la legalidad del acto presunto al margen de los procedimientos de revisión establecidos legalmente*".

124 En conexión con el artículo 7.7 de la LILe.

125 LvSU 87

126 LvSU 90.5

127 LvSU 90.6

ISBN: 978-84-7777-743-4

Reglamento de Valoraciones

Siglas: RVal.

Nombre completo: Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Promulgación: Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Publicación: BOE 09/11/2011. Corrección de errores: BOE 16/03/2012.

Entrada en vigor: Al día siguiente de su publicación (DF2).

Derogaciones: La DDU del RD aprobatorio deroga expresamente el Título IV del RGU, sobre valoraciones.

Modificada:

1) Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (L3R); vigencia desde el 28/06/2013, DF20. DDU.4ª: art. 2).

Anulaciones:

1) STS 1747/2020 (08/06/2020): anula el artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y el Anexo I del RVal. Afecta a RVal 13, 14.a y 15.b.

2) STS 3533/2021 (22/09/2021) FJ2: anula el art. 6.2.b.

Afectado por:

1) STC 141/2014 (BOE 07/10/2014): anula parcialmente el inciso «hasta un máximo del doble» del art. 22.1 a), párrafo tercero, de la LS07 y del art. 23.1 a), párrafo tercero, del TRLS08 [actual art. 36.1.a TRLSR.]. En consecuencia afecta al RVal 7.3 y al RVal 17.2.

2) STC 218/2015 (BOE 27/11/2015): anula parcialmente el art. 25.2 TRLS08 [actual art. 38.2 TRLSR.]. En consecuencia afecta al RVal 28.1.a.

3) STS 2632/2021 (24/06/2021) FJ3: Limita la aplicación de los criterios del art. 14.

Nota: Las valoraciones que deban realizarse según la normativa anterior a este reglamento (?), se realizarán aplicando la ECO.805-03 (TRLS08 DT3.3), recomendándose la utilización, como normas objetivas, de las normativas técnicas catastrales tanto para determinar los coeficientes de depreciación por Estado de Conservación (en Araba, la Norma 13 Dto.Foral 2/1994 —Botha 02/02/1994— y en el resto de Euskadi, el RD 1029/93, de 25 de junio, BOE 22/07/1993 y 22/09/1993) como por Antigüedad (Bizkaia: Norma 7 del Dto. Foral 188/2006 —BOB 30/12/2010 y 08/04/2011—, Gipuzkoa: Art. 20 Dto.Foral 6/1999 —BOG 16/04/2002— y Araba: Norma 13 Dto. Foral 2/1994 —Botha 02/02/1994—).

Título competencial: DF1 del RD aprobatorio (competencia exclusiva sobre legislación civil, expropiación forzosa y responsabilidad de las Administraciones Públicas, excepto capítulo I: Condiciones básicas que garantizan la igualdad, bases de planificación económica y régimen de las Administraciones Públicas).

* *Se incluye en primer lugar el preámbulo del Real Decreto así como su artículo único y sus disposiciones derogatoria y finales.*

PREÁMBULO

La *disposición final segunda del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR DF3], aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, autorizó al Gobierno para proceder, en el ámbito de sus atribuciones, al desarrollo de la citada Ley.

Varios son los preceptos de la Ley en los que se alude a un posterior desarrollo reglamentario, tanto en relación con aspectos concretos, como en la mención genérica contenida en la citada *Disposición final segunda* [ahora TRLSR DF3]. No obstante, dicho desarrollo, no se presenta con un carácter uniforme de necesidad para todos sus contenidos, dado que la Ley resulta, o bien lo suficientemente explícita en algunos de los mismos para permitir su aplicación directa, o bien en otros, se limita a establecer condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales que, como tales, encuentran su mejor acomodo en el propio texto legal.

Desde esta perspectiva, el Reglamento, desarrolla el texto refundido de la Ley de Suelo en lo relativo a «la valoración inmobiliaria», con la intención de dar respuesta al deseo expresado por el legislador estatal, de mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además, en la medida de lo posible, las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo, prácticas especulativas

ISBN: 978-84-7777-743-4

que, en ocasiones, afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios. El Tribunal Constitucional atribuyó en su Sentencia 61/1997, la competencia del legislador estatal en materia de valoraciones sólo en aquellos casos que se trataba de otorgar un tratamiento igualitario de todos los ciudadanos ante determinadas relaciones de los mismos con las Administraciones Públicas. Por ello, este desarrollo recoge los métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en el *artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR 34.1], todo ello sin perjuicio de lo que puedan establecer otras legislaciones especiales y sus normas de desarrollo, como pueden ser, especialmente, las de carácter financiero y tributario.

El desarrollo del nuevo régimen de valoraciones establecido por la Ley es pues de indudable trascendencia, no sólo porque no habían sido desarrollados reglamentariamente los criterios de valoración de las legislaciones anteriores, sino también por el hecho de que, por primera vez desde que las Comunidades Autónomas asumieran las competencias exclusivas en materia de urbanismo, el Estado ha procedido a desarrollar reglamentariamente una Ley de Suelo.

La regulación reglamentaria se distribuye en cinco Capítulos y cuatro Anexos:

El Capítulo I contiene, como Disposiciones Generales, el objeto del Reglamento y el necesario complemento de dos aspectos regulados por el texto refundido de la Ley de Suelo, cuya novedad está produciendo en la práctica problemas de interpretación y aplicación. Se trata del suelo en situación de urbanizado, cuyo acotamiento con determinados elementos se entiende necesario, y la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación, cuyos contenidos más fundamentales se precisan en este Reglamento, con el objeto de asegurar que cumple la función que le otorga la Ley.

Los Capítulos II, III y IV regulan ya, siguiendo las directrices marcadas por el texto refundido de la Ley de Suelo, los conceptos para la realización de las valoraciones y los correspondientes métodos de valoración, que se orientan a la necesidad de estimar cuantitativamente el valor de sustitución del inmueble que sea objeto de tasación, por otro similar en la misma situación, sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad. A tal efecto, para valorar inmuebles en situación básica de suelo rural (Capítulo III), al tratarse de un mercado menos concurrente y más opaco que el del suelo en situación de urbanizado, se desarrolla el valor de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, en un contexto de búsqueda del valor correspondiente al más alto y mejor uso del suelo rural, nuevamente sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas. Ello no excluye la introducción de métodos de valoración del suelo con una amplia gama de actividades económicas ya presentes, o susceptibles de ser desarrolladas en el suelo rural, diferentes del aprovechamiento convencional, propias de una economía moderna y avanzada.

[8] Desde la perspectiva conceptual de la valoración en suelo rural, el desarrollo de los correspondientes artículos de la Ley conducen a la formulación de la valoración de explotaciones, entendidas éstas como unidades de producción, que se corresponden con la parte territorial de la empresa, a la que se llega desde los campos valorativos tradicionales más tecnológicos, incluyendo en suelo rural cualquier actividad económica reglada. Se produce, así, la sustitución teórica de la renta de la tierra, por la renta de la explotación, en consonancia con la agricultura moderna y la Política Agraria Comunitaria y con el fin de resolver la inclusión, cada vez más frecuente, de explotaciones no agrarias en suelo rural. En la misma dirección debe considerarse el desarrollo de las posibilidades de la renta potencial, lo que permite incluir en la valoración la mejora tecnológica y económica para la modernización, así como la totalidad del valor potencial productivo del territorio rural.

Por otro lado, desde la perspectiva metodológica, se propone un tratamiento novedoso en el campo de la valoración, consistente en la propuesta de tipos de capitalización diferentes, para tipos de explotaciones diferentes, y ello, en función del riesgo de cada actividad en suelo rural, lo que constituye el núcleo fundamental de la valoración rural a la que se dedican los artículos 7 a 18 de este Reglamento. En dichos artículos, la variabilidad resultante de las explotaciones de vida útil con horizonte temporal limitado, las correspondientes variaciones cíclicas propias de cada actividad sobre suelo rural de duración ilimitada, la consideración de rentas reales, rentas potenciales y procesos cronológicos de conversión, junto con la necesidad, por mandato constitucional, de eliminar las expectativas urbanísticas, han hecho imprescindible la inclusión de una cierta formulación algebraica procedente del campo de las Matemáticas Financieras cuyo resultado principal es la suma de progresiones geométricas.

En cuanto a la valoración de inmuebles en situación básica de suelo urbanizado (Capítulo IV), tal y como se venía haciendo en legislaciones anteriores, se han utilizado criterios basados en información del mercado, acomodados al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares, si bien, en esta ocasión y con objeto de alcanzar una mayor precisión metodológica, se han pormenorizado los criterios para las distintas situaciones en las que se puede encontrar el suelo.

Para finalizar, el Capítulo V se refiere a las indemnizaciones y gastos de urbanización y desarrolla lo establecido por los *artículos 25 y 26 del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR 38 39].

Durante la tramitación de este Reglamento se ha dado cumplimiento al trámite de audiencia a las organizaciones y asociaciones representativas de intereses afectados por el mismo, se ha solicitado informe a todas las Comunidades Autónomas y a los Departamentos Ministeriales, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Por último, desde el punto de vista competencial, «la valoración inmobiliaria» en cuanto materia fundamental cuya regulación incluye el Reglamento, constituye una competencia exclusiva del Estado, a tenor de lo dispuesto por el artículo 149.1.18.ª de la Constitución Española, y de acuerdo con una jurisprudencia ampliamente consolidada ya por el Tribunal Constitucional. Por todo ello, en cumplimiento de lo previsto en la *Disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio* [ahora TRLSR DF3], las disposiciones del presente Reglamento se dictan al amparo de las competencias reconocidas al Estado por el artículo 149.1.1.ª, 13.ª y 18.ª de la Constitución.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento, de acuerdo con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de 21 de octubre de 2011,

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo establecido en el presente real decreto, y en particular el íntegro Título IV sobre «Valoraciones» del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística.

Disposición final primera

El presente real decreto se dicta al amparo de las competencias reservadas al Estado con carácter exclusivo por el artícu-

ISBN: 978-84-7777-743-4

lo 149.1.8.ª y 18.ª de la Constitución, sobre legislación civil y de expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas.

Se exceptúan de lo anterior las disposiciones incluidas en el capítulo I, que tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases de la planificación general de la actividad económica y del régimen de las Administraciones Públicas, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.ª, 13.ª y 18.ª de la Constitución.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

CAPÍTULO I
Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de las valoraciones del *texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio* [ahora TRLSR].

Artículo 2. Situación básica de suelo urbanizado. *Artículo derogado por L3R DDU.4ª.*

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo [ahora TRLSR 22.4], la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización[1] debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

   Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el *artículo 15.5 de la Ley de Suelo*, [ahora TRLSR 22.6] constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

CAPÍTULO II
Conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones

Artículo 4. Definiciones.

A efectos de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento se entenderá por:

1. Explotación en suelo rural, la unidad económica[2] de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial a que se refieren los artículos 7 y siguientes del presente Reglamento.
2. Construcción, las edificaciones e nstalaciones definidas en los apartados 3 y 4 de este artículo, excepto aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta[3], como son los tinglados y cobertizos de pequeña entidad.
3. Edificación, las obras de nueva construcción[4] y de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios[5], entendiendo por tales las que tengan carácter de intervención total o parcial que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. Asimismo, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas[6] o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección. Se considerarán comprendidas en la edificación, sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio[7].
4. Instalación, el resto de elementos físicos inmovilizados permanentemente que no tengan la consideración de edificaciones de acuerdo con lo establecido en el apartado

[1] El informe también es exigible a las actuaciones de dotación art. 22.4 TRLSR. ORB: Entre memorias, informes y estudios de sostenibilidad y viabilidad económica o económico-financiera anda el lío

[2] RVal EM.8°
[3] LEdif 2.2
[4] LEdif 2.2.a
[5] LEdif 2.2.b
[6] LEdif 2.2.c
[7] LEdif 2.3

ISBN: 978-84-7777-743-4

anterior. En el suelo rural se deberán distinguir dos tipos de instalaciones:

a) Las necesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán conjuntamente con el mismo.

b) Las innecesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán independientemente del mismo.

Artículo 5. Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física.

1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística[8].
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo[9], en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:
   a) En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.
   b) En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la *letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR 37.2.a].
3. A los efectos de este Reglamento, se considerará que la edificación se encuentra en situación de ruina física cuando concurran los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable[10].
4. En el supuesto de que la ruina o que la condición de ilegal afecte sólo a una parte de la edificación, en la valoración se considerará sólo aquella parte de la edificación que no se encuentre en situación de ruina física, o que esté ajustada a la legalidad.

Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el *artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR 34.1] se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.
2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad[11]. Se considerarán, entre ellos:
   a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio[12].
   b) *[Declarado nulo por STS 3533/2021 FJ2]*[13]
3. El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:
   a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.
   b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

   Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.
4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.
5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación[14], su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil[15].

---

8 LvSU 221. Véase nota al art. 35.3.3º TRLSR

9 Disposición derogada por L3R DDU.3ª

10 LvSU 201 202. ORB: [Pasatiempos] Valoración de terreno urbanizado con edificio en ruina

11 TRLSR 35.4.2º. RVal 6.6.2º

12 Derechos reales: usufructo, uso y habitación, servidumbre, enfiteusis, derecho de superficie, hipoteca, prenda, anticresis, tanteo, retracto, etc.

13 La redacción original decía: «*Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad*».

14 LvSU 101.3.a.

15 RVal Anx.II. STSJ PV 2506/2023, ATS 11269/2025

ISBN: 978-84-7777-743-4

6. De conformidad con lo dispuesto en el *artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR 35.4], la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación[16] que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

   Al expropiar una finca gravada con cargas[17], la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa[18], se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

   a) En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa[19] y de Arrendamientos Rústicos[20], salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia[21].

   b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos[22], teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

8. La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el *artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR 41].

16 LEF 85 (en las valoraciones por razón de urbanismo —¿?— se remitía a los preceptos generales), LEF 41 (concesiones administrativas) LEF 42 (derechos reales «*según la legislación del impuesto sobres derechos reales*», que dice que la capitalización de la renta o pensión, por lo que puede ser inaplicable —art. 10 estatal, art. 36 Alava, art. 12 Bizkaia y art. 10 Gipuzkoa-). LEF 45 REF 45 (Cosechas pendientes). LEF 43 (criterio estimativo)

17 STSJPV 3115/2017 FJ7 y STSJPV 4249/2017 FJ5: Sobre la valoración de derecho de servidumbre paso, el valor del derecho supone un % del pleno dominio en función del grado de limitación de la propiedad, pudiendo alcanzar el 100% en el caso del suelo rural si resulta inexplotable o inservible como cultivo.

18 LEF 44

19 LEF 44

20 LAR 24 DA2

21 LARH 4

22 LAU 34 DT3. STS 2941/2001 y 2224/2002

CAPÍTULO III
Valoración en situación de suelo rural

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación[23] calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior[24].

   La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados[25].

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada[26], o la atribuible

23 RVal EM.8º

24 STS 2860/2016 FJ1 y STS 610/2017 FJ1: la valoración del suelo rural exige la realización y justificación de los dos cálculos, la renta real y la renta potencial, y adoptar la superior entre ambas (modifican el criterio anterior del artículo 26 de la LS98 y su jurisprudencia).

25 TRLSR 11.2

26 STS 610/2017 FJ1 y STS 248/2018 FJ1 para la valoración de la renta real se debe justificar que se ha venido desarrollando de manera efectiva y concreta el cultivo que genera la

ISBN: 978-84-7777-743-4

de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.[27]

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables [28]de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción[29]. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

   En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

   Donde:

   R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

   I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

   C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

   Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. La renta real o potencial de la explotación se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = C_A + DM$$

   Donde:

   R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

   C_A = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.

   DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparcero, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.

2. Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.
3. A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:
   a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.
   b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.
   c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.
   d) Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.
4. A los mismos efectos, se considerarán como costes los siguientes:
   a) Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.
   b) Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.
   c) El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.
   d) Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.
   e) El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.

---

renta y tampoco cabe inventiva de usos o cultivos experimentales..

27 STS 3556/2022 FJ6, en la valoración de un suelo dotacional o equipamental, conforme con el planeamiento, en situación básica rural, se ha de estar a las rentas reales o potenciales de la explotación de dicho uso específico (y no el de los cultivos teóricos y sus aprovechamientos).

28 STS 2860/2016 FJ3: para identificar y calcular la renta potencial se han de considerar los eventuales mayores rendimientos que pudieran obtenerse de idéntica explotación, sin que la valoración del suelo por capitalización de rentas potenciales permita acudir a los rendimientos de una explotación distinta e inexistente, aun cuando sea compatible con el suelo expropiado.

29 STS 2311/2017 FJ4: para identificar y calcular la renta potencial se ha de justificar la probabilidad efectiva de dicha generación de rentas, no basta con la mera hipótesis.

ISBN: 978-84-7777-743-4

f) Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.

g) Interés del capital circulante.

h) Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las siguientes clases:

1. Las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o cinegético de prados y pastizales o de cotos de caza en régimen extensivo, bien para la extracción de masa forestal de los bosques naturales e implantados, con destino a la obtención de madera, corcho, celulosa o dendroenergía, o para la generación de rentas por el uso sostenible de bosques y la percepción de ingresos por las aportaciones medioambientales a la sociedad.
2. Las explotaciones extractivas, cuya actividad comprenda la extracción del suelo y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados[30].
3. Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:
   a) Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.
   b) Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.
   c) Generar energía en tiempo real, como las instalaciones de parques solares y eólicos, y otras análogas.
   d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \ldots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n=\infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:
V = Valor de capitalización, en euros.
R1, R2,… Rn = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.
r = Tipo de capitalización.
i = Índice de suma
n = Número de años, siendo n→∞.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:
V = Valor de capitalización, en euros.
R = Renta anual constante de la explotación, en euros.
r = Tipo de capitalización.

Artículo 12. Tipos de capitalización.

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:
   a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1, se utilizará el establecido en el *apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR DA7.1][31].
   b) [32] [parágrafo anulado por STS 1747/2020]
   c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r_3, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r_1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ám-

30 STS 3778/2018 FJ5: sobre como valorar suelos con explotación minera.

31 ORB: Rendimiento de la Deuda Pública

32 El texto original decía «*b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento*».

ISBN: 978-84-7777-743-4

bito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1, expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

2. En caso de que, por aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior, deban utilizarse diferentes tipos de capitalización como consecuencia del desarrollo en el suelo rural, de dos o más actividades de las comprendidas en el artículo 10 de este Reglamento, se procederá de la forma siguiente:

   a) Cuando tanto los ingresos como los costes correspondientes a cada actividad sean susceptibles de separarse, se aplicará como tipo de capitalización el correspondiente a cada actividad de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior sobre cada una de las rentas imputables a tales actividades, debiendo sumarse los valores resultantes.

   b) Cuando los ingresos o los costes correspondientes a cada actividad no sean susceptibles de separarse, se aplicará sobre la renta del conjunto de las actividades desarrolladas en el suelo rural, un tipo de capitalización ponderado en razón de los costes o los ingresos imputables a cada actividad o, en su defecto, un tipo de capitalización ponderado en razón de la participación de las distintas actividades en la obtención de la renta.

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.[33]

La capitalización[34] de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir la renta constante, R, calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización, r_2.

b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \ldots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n\to\infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Donde:
V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.
R_1, R_2,… R_n = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.
r_2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.
i = Índice de suma
n = Número de años, siendo n→∞.

c) Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k, y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \ldots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k}\right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1}\right)$$

d) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, h, y se mantengan constantes en el resto de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \ldots + \frac{R_h}{(1+r_2)^h} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

e) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, l, y evolucionen de acuerdo a ciclos productivos periódicos de duración, k, el valor de capitalización, V, será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \ldots + \frac{R_i}{(1+r_2)^i} + \left[\frac{R_{l+1}}{(1+r_2)^{l+1}} + \ldots + \frac{R_{l+k}}{(1+r_2)^{l+k}}\right] \cdot \left(\frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1}\right)$$

f) Cuando las rentas provengan de una explotación forestal mixta de producción maderera sostenible, generando una renta anual constante y una renta futura ubicada en periodos de tiempo igual al turno, el valor de capitalización recogerá ambas rentas, según lo establecido en las letras a) y c) de este artículo.

g) Los ingresos por retribución de los activos medioambientales, se considerarán como componente de la renta real, constantes y de vida útil ilimitada.

Artículo 14. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones extractivas.

Las explotaciones extractivas[35] se valorarán de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Cuando se conozcan las reservas del recurso extraíble y un ritmo de extracción anual, q1, el valor de capitalización de la renta de explotación se calculará mediante la expresión:[36]

$$V = \sum_{i=1}^{h} \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

Siendo:
V = Valor de capitalización, en euros.
R_i = Canon de extracción anual, en euros.
R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.

33 Tipo de capitalización r2 anulado por STS 1747/2020

34 ORB: Valoración de suelo Rural: Capitalización de la renta de la explotación

35 La STS 2632/2021 FJ3 establece: «*Conforme a lo razonado en el anterior fundamento y atendiendo a la delimitación que se hace en el auto de admisión que, como se ha dicho, debe entenderse referida exclusivamente a "*explotación extractiva*" de recurso de la Sección A) de la Ley de Minas y siempre que dichos recursos no se encontraran en explotación, debe interpretarse, como regla general, en el sentido de que no es de aplicación la norma de valoración que se establece en el artículo 14 del RV, manteniendo la vigencia la jurisprudencia de este Tribunal Supremo a que se hace referencia en el mencionado auto de admisión*»

36 Tipo de capitalización r2 anulado por STS 1747/2020

ISBN: 978-84-7777-743-4

r_3 y r_2 = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
h = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento del recurso, Q, entre la extracción anual, q_1. Es decir:

$$h = \frac{Q}{q_1}$$

b) Cuando no se conozcan las reservas del recurso extraíble, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir el canon de extracción constante, R, entre el tipo de capitalización, r_3, en suelo rural.

Artículo 15. Capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural.

Las explotaciones comerciales, industriales y de servicios implantados en suelo rural, se valorarán mediante la capitalización de las rentas de explotación al tipo de capitalización en suelo rural corregido, según el riesgo de cada actividad. El cálculo se realizará de la siguiente manera:

a) Para los casos en que la renta de explotación o los flujos de caja sean variables, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:

$$V = \sum_{i=1}^{n\to\infty} \frac{R_i}{(1+r_3)^i}$$

Donde:
V = Valor de capitalización, en euros.
R_i = Renta anual de la explotación, en euros.
r_3 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
n = Número de años, siendo n→∞.

b) Para los casos en que la renta de la explotación se produzca en un período de tiempo limitado, t, y la actividad de la explotación no sea reemplazable, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:[37]

$$V = \sum_{i=1}^{t} \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{V_r}{(1+r_3)^t} + \frac{R}{r_2\cdot(1+r_2)^t}$$

Donde:
V = Valor de capitalización, en euros.
R_i = Renta anual de la explotación durante los primeros años, t, en euros.
r_3 y r_2 = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.
V_r = Valor de las instalaciones de la explotación en el año t, según lo establecido en el artículo 18, en euros.
R = Renta anual de la explotación futura, en euros.

Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación.

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R_0, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:
V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.
R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.
r_1 = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$Vf = V \cdot FI$$

Donde:
Vf = Valor final del suelo, en euros.
V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.
FI = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos[38].
   a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1.
   b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2.
   c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3.

   En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3}\right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:
P_1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.
P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto

37 Tipo de capitalización r2 anulado por STS 1747/2020

38 La STC 141/2014 (BOE 07/10/2014) anuló el art. 36.1.a.3° TRLSR por cuanto imponía a la potestad reglamentaria la limitación de que este coeficiente no superara el valor dos. ATC 8/2015 (BOE 24/02/2015).

ISBN: 978-84-7777-743-4

utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1{,}6 - 0{,}01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1{,}1 + 0{,}1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiendo por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β *= Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.*

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β, por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2}\right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación[39].

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación,

[39] Valores "C" en función de su estado de conservación. Normal C = 1, Regular C = 0,85, Deficiente C = 0,5, Ruinoso C = 0.

ISBN: 978-84-7777-743-4

construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

CAPÍTULO IV
Valoración en situación de suelo urbanizado

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del *artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR 34.1.a], se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.
2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.[40]
3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo[41], la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.[42] [43] [44]

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

40 ? TRLSR 37.3 RVal 25.1°

41 TRLSR 37.1.a.2°

42 STS 1691/2016 FJ7. Pueden verse también STS 1744/2013, 4160/2013 y 4055/2014.

43 STS 1079/2018 FJ4, STS 267/2017 FJ1, STS 4641/2017 FJ3: el AEH no es posible tomar el polígono fiscal, ni el ámbito urbanístico de planeamiento donde se incluye el suelo a valorar. Debe justificarse caso a caso "la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo".

44 STS 3597/2018 FJ3: introduce en el Valor en Venta del VRSi el valor de la edificabilidad bajo rasante vinculada. STS 4641/2017 FJ4: no cabe descontar de la EM el % de participación de la comunidad en las plusvalías incluso aunque fuera suelo urbano no consolidado, porque ya es urbanizado. STS 4641/2017 FJ6: si cabe deducir gastos de urbanización en este caso por ser suelo urbano no consolidado, pero solo los propios para el uso previsto del suelo carente de edificabilidad asignada y no los que le corresponderían por una actuación de equidistribución. STS 4038/2017 FJ4: si el suelo es urbanizado y además es suelo urbano consolidado, no cabe deducir gastos de urbanización.

ISBN: 978-84-7777-743-4

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.[45]

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado[46], o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i= Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo[47]*:*

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo[48]*, en euros por metro cuadrado edificable.*[49]

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.[50] [51]

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

---

45 Incompatible (¿) con LPAP 190bis y LvSU 35 146 que atribuyen aprovechamiento a los suelos dotacionales existentes en determinadas circunstancias

46 RVal 4. STSJ PV 3875/2025 FJ6: para calcular el valor de venta sobre "la base de un estudio de marcado estadísticamente significativo", se considera que las Tablas Estadísticas de Compraventa de Inmuebles-ECVI, elaboradas por el órgano Estadístico del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco es el resultado de un estudio de mercado estadísticamente significativo y actualizado señalado en este reglamento en la medida que dicho valor es de acceso público y la información se obtiene a partir de datos oficiales recogidos en el registro administrativo de transacciones reales de compraventa de los registros de la propiedad.

47 STS 1251/2022 FJ5. Los conceptos K y Vc no se corresponden a los conceptos descritos en el art. 18.4 de la Orden ECO/805/2003, ni son equiparables

48 STS 2177/2018 FJ5: un "estudio de mercado estadísticamente significativo" «*debe considerarse como un concepto jurídico indeterminado que se deberá integrar en cada caso, atendiendo a las circunstancias concurrentes en los estudios aportados por las partes y de las que concurran en el inmueble objeto de valoración, debiendo dejarse constancia motivada de dicha apreciación en vía administrativa, que permita su control en vía jurisdiccional.*»

49 Los precios de la VPP están fijados administrativamente; en Euskadi, VPP-22, LvSU DA8.3, Lvmu25 DT4. STSJ PV 3875/2025 FJ6, Vv no se corresponde con el Vv del art. 24 RVal. Téngase en cuenta respecto al precio de venta el art. 52.2 TRLSR. STS 2177/2018 FJ3

50 El coeficiente K se utiliza para otros fines: véase RVal 22.3.2º (límite a la mayoración de las cargas pendientes) y RVal 29.1.2º (indemnización de la iniciativa y la promoción)

51 STS 2177/2018 FJ3 y FJ4: la definición de "Estudio de Mercado estadísticamente significativo" implica que el valor estadístico ha de justificarse caso a caso, de acuerdo al valor hipotético, previsible y fundado, pudiéndose nutrirse tanto de ofertas como de transacciones reales que sean estadísticamente significativas y se justifiquen en el expediente. Se trata de calcular el valor de repercusión de un producto inmobiliario que ya ha de fijarse hipotéticamente porque no existe el objeto a valorar, la edificación.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble[52].

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo *[ahora TRLSR 34.2].*

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas[53] o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista[54], se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión[55]:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo[56] *en tanto por uno.*

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K[57] establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado[58] o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas[59] cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

   La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

   a) Localización.
   b) Uso.
   c) Configuración geométrica de la parcela.
   d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
   e) Superficie.
   f) Antigüedad y estado de conservación.
   g) Calidad de la edificación.
   h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
   i) Fecha de toma de datos del comparable.

   Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7

52 STS 1206/2026 FJ6: los costes del seguro decenal se subsumen en coeficiente K por cuanto que es un coste del promotor, que es tomador y asegurado. Este coste no cabe incluirlo en los costes de construcción.

53 El inciso «*no se encuentren completamente urbanizadas*» carecía de correspondencia en el TRLS08; sin embargo el actual art. 21.3.c TRLSR contempla suelos Urbanizados que no hayan sido urbanizados

54 TRLSR 37.1.c

55 ORB: Valoración de suelo: Deducción de cargas y deberes de urbanización pendientes

56 ORB: Rendimiento de la Deuda Pública

57 Debería decir(?): sin que pueda ser superior al porcentaje de promoción resultante de aplicar el coeficiente K. Así para K=1,4, la suma de PR y TLR no puede superar el 28,57%; para K=1,2, el 16,67% y para K=1,5 el 33,33%

58 RVal 4

59 STS 2177/2018 FJ3: la definición de "Conjunto estadísticamente significativo" implica que El valor estadístico ha de establecerse en base un número concreto (mínimo 6) de muestras comparables y concretas tanto de transacciones reales, como de ofertas.

ISBN: 978-84-7777-743-4

y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior[60], podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

   Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1-\beta \cdot F}{1-\beta_i \cdot F}$$

   Siendo:

   Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

   Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

   F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

   β = *Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.*

   β_i = *Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.*

   A los efectos de la determinación del coeficiente β, se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

   Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen[61], tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento.

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora[62].

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la *letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR 48.a] [63].

Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.

El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20[64].

---

60 STS 3496/2020 FJ3 Supuesto que cuando no haya comparables hay margen de apreciación, pero debe justificarse las semejanzas o equivalencias.

61 STS 2368/2016 FJ2, STS 1583/2016 FJ8, STS 1971/2016 FJ7.

62 TRLSR 11.2

63 ?: Teniendo en cuenta que, conforme al párrafo 1° de este artículo, se considera la edificabilidad de la situación de origen, los decrecimientos en ningún caso afectarían al valor.

64 Téngase en cuenta que la Actuación de Dotación a que se refiere es la regulada en el art. 7.1.b TRLSR, que no guarda identidad plena con la articulada en Euskadi (LvSU 25 137) discordancia paliada por el DEU en cuanto a la carg dotacional). Parece que la parcela edificable se valora según el art. 20.1 RVal con deducción del valor de las cargas pendientes (RVal 22.3) y la parcela dotacional según el art. 20.3 RVal

ISBN: 978-84-7777-743-4

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.[65]

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí[66] o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución[67], en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.
2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados[68] e incrementados en la tasa libre de riesgo[69] y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

CAPÍTULO V
Indemnizaciones y gastos de urbanización

Artículo 28. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1. La indemnización de la facultad de participar en actuaciones de urbanización que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.1 del texto refundido de la Ley de Suelo [ahora TRLSR 38.1], se determinará aplicando el porcentaje que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística determine para la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en función del tipo de actuación de que se trate, del modo siguiente:
   a) [anulado por los efectos de la STC 218/2015].[70]
   b) Cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad por modificación de los usos del suelo o la reducción de la edificabilidad, exclusivamente, sobre la merma que correspondería al suelo, una vez urbanizado y libre de cargas.
2. En los supuestos de expropiación, venta y sustitución forzosas, no habrá lugar a indemnización de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, cuando no se impida el ejercicio de la facultad a que se refiere la letra a), entendiéndose que así ocurre en los supuestos de renuncia voluntaria del propietario a participar en el proceso de urbanización, adoptada con las formalidades requeridas por la legislación urbanística aplicable, o cuando la iniciativa de la actuación de urbanización haya partido de quién no sea el propietario de los terrenos.

Artículo 29. Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

1. La indemnización por la iniciativa y promoción[71] de las actuaciones de urbanización y edificación que proceda de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 26.1 del texto refundido de la Ley de Suelo*, [ahora TRLSR 39.1] se determinará por la suma de los siguientes costes:
   a) Los costes de los proyectos técnicos de ordenación y ejecución que, en su caso, se hubieran elaborado.
   b) Los costes relativos a la constitución de la operación financiera, de gestión y promoción.
   c) Los costes correspondientes a las obras preparatorias que, en su caso, se hubieran acometido con anterioridad al inicio de las actuaciones.
   d) Las indemnizaciones pagadas.
   e) Los tributos relacionados con dichas actuaciones.

   Se considerarán todos estos costes siempre que fueran necesarios para legitimar el desarrollo de la actuación, se justifiquen expresamente y se cuantifiquen de manera objetiva, incrementados todos ellos en la tasa libre de riesgo[72] y la prima de riesgo correspondientes, conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento. En cualquier caso, la suma de todos estos costes no podrá superar el resultado de multiplicar el coeficiente K por el valor de la construcción, Vc, definidos en el apartado 2 del artículo 22 de este Reglamento[73].
2. La indemnización por la iniciativa y promoción de las actuaciones de urbanización y edificación que proceda de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo* [ahora TRLSR 39.2] se determinará por el mayor de los valores resultantes siguientes:
   a) El valor de la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización establecida en el artículo 28 de este Reglamento.
   b) El valor de la indemnización prevista en el apartado 1.
   c) El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución.

65 ORB: Valoración de Suelo en procesos de Equidistribución
66 TRLSR 40.1
67 «*terminada la ejecución*»= una vez urbanizado y libre de cargas, RVal 28.1.a. Compárese con el art. 27.2 RVal (en que se contempla la deducción de cargas de urbanización). Este criterio es incompatible con el art. 49.2 LvSU (que señala la valoración a origen) y difícilmente cohonestable con el art. 11 Dvmu08 (sobre las aportaciones económicas de la administración)
68 ORB: Valoración de suelo: Deducción de cargas y deberes de urbanización pendientes
69 ORB: Rendimiento de la Deuda Pública
70 El texto original decía «Cuando se impida el ejercicio de la facultad, sobre la diferencia entre el valor del suelo determinado por el procedimiento establecido para la valoración en suelo rural y el que le corresponda una vez urbanizado y libre de cargas.»
71 ORB: Indemnización de la iniciativa y la promoción
72 ORB: Rendimiento de la Deuda Pública
73 STS 161/2018 FJ4: se debe distinguir la indemnización los gastos y costes que devenguen inútiles por alteraciones en la actuación, los cuales se indemnizarán mayorados por (1 + TLR + PR), de los gastos y costes incurridos de manera efectiva y devenguen inútiles por nulidad de los instrumentos y actos de administrativos que es un supuesto de de responsabilidad patrimonial LRJSP 32 y cuya valoración se establecerá según LRJSP 34.3.

ISBN: 978-84-7777-743-4

3. El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución a que se refiere la letra c) del apartado 2 de este artículo se determinará de acuerdo con las siguientes reglas:

   a) El grado de ejecución de la actuación se ponderará con un coeficiente entre 0 y 1, en función de la proporción de los costes de construcción por contrata de la obra ejecutada, según certificación expedida por la dirección facultativa, con relación a la previsión total de los mismos.

   b) Cuando la disposición, acto o hecho que motiva la valoración impidiera la terminación de la actuación, el coeficiente anterior se multiplicará por la diferencia existente entre el valor desuelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación[74].

      La situación de origen se corresponde con la del suelo rural para el caso de actuaciones de nueva urbanización o con la determinada en el artículo 25 de este Reglamento para el supuesto de actuaciones de reforma, renovación urbana o edificación en suelo urbanizado[75].

   c) Cuando la disposición, acto o hecho que motiva la valoración solo altere las condiciones de ejecución de la actuación sin impedir su terminación, el coeficiente determinado en la letra a) anterior se multiplicará por la merma provocada en el valor del suelo con referencia al que le hubiera correspondido si se hubiera culminado la misma.

ANEXO I [Anulado por STS 1747/2020 FJ2][76]

[74] «*terminada la ejecución*»= una vez urbanizado y libre de cargas, RVal 28.1.a. Compárese con el art. 27.2 RVal (en que se contempla la deducción de cargas de urbanización).

[75] El art. 25 RVal se refiere a las «*actuaciones de reforma o renovación de la urbanización*» en lugar de la imprecisa expresión de este art. («*actuaciones de reforma, renovación urbana o edificación en suelo urbanizado*»)

[76] El Anexo I contenía los "*Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales*" siguientes

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

ISBN: 978-84-7777-743-4

ANEXO II COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.

b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

ISBN: 978-84-7777-743-4

ANEXO III VIDA ÚTIL MÁXIMA DE EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

ANEXO IV
PRIMAS DE RIESGO

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 3 del artículo 22, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Decreto 117/2018 de Inspección Técnica de Edificios

Siglas: DvITE.

Nombre completo: Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Publicación: BOPV 05/09/2018.

Entrada en vigor: Al día siguiente al de su publicación (DF3).

Derogaciones: La DDU del decreto aprobatorio deroga expresamente Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Afectada por:

1) Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSR, aprobado por RDL 7/2015): Artículos 2.5, 2.6 y 29.1 que, en cuanto al Informe de Evaluación de los Edificios (IEE), establecen: Las definiciones de "Ajustes razonables", "Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva" y la obigación de los propietarios de edificios residenciales colectivos de acreditar el estado de conservación, el cumplimiento de la normativa de accesilidad y el grado de eficiencia energetica de los mismos.
2) Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco en relación con la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (L3R.E-CAPV): en cuanto que equipara el sentido finalista del IEE y de la ITE a la hora de su aplicación.
3) Ley (Parlamento Vasco) 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (LvV): en cuanto deroga el art. 200 LvSU sustituyéndolo con el art. 52 LvV, con distinto alcance. El régimen sancioandor se recoge en los artículos 83.m, 84.t, 84.y y 90.
4) STC 143/2017 (14/12/2017): que declaró inconstitucional todas las determinaciones vinculadas al IEE, con excepción del artículo 4.1 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas (L3R). actual, artículo 29.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSR, aprobado por RDL 7/2015).
5) Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (RD 390-21 BOE 02/06/2021). El artículo 3.1.f establece la obligatoriedad de realizar la certificación energética para los edificios que tengan que realizar obligatoriamente la Inspección Técnica del Edificio o inspección equivalente.

PREÁMBULO

El Estatuto de Autonomía del País Vasco determina en su artículo 10.31 la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda.

En el ejercicio de dicha competencia, por el Parlamento Vasco se procedió a la aprobación de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que teniendo en cuenta que más del 70% del total del parque edificado existente cuenta con una antigüedad superior a los 30 años, contempla entre los principios rectores de la política de vivienda en Euskadi la orientación de las intervenciones en la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos dotacionales y de rehabilitación o reforma, hacia la mejora de sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad y seguridad, con especial consideración hacia su accesibilidad, uso eficiente de los recursos naturales y sostenibilidad social, financiera y medioambiental.

En este marco, el artículo 52 de la mencionada Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, determina que la acreditación de la adecuación de los edificios de uso predominantemente residencial[1] a las exigencias de calidad que en cada momento se exijan se realizará mediante inspecciones técnicas realizadas por técnico competente. Señala que reglamentariamente se determinará la antigüedad de los edificios que se encuentran sometidos a la citada inspección técnica, así como el contenido y plazo de reiteración de la misma.

Además, el citado precepto crea el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, en el que deberán ser inscritas las inspecciones que se realicen, previendo también el desarrollo reglamentario de su contenido y funciones.

Este decreto tiene por objeto desarrollar reglamentariamente[2] los preceptos de la citada ley así como clarificar la normativa anteriormente aprobada en esta materia a la luz de la experiencia y conocimientos adquiridos en su aplicación. Esta norma trata de regular de manera plena y racional el modo de elaboración de las inspecciones técnicas de los edificios de uso predominantemente residencial así como las exigencias que las mismas habrán de reunir.

Por tanto, esta norma es necesaria y proporcional puesto que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a las personas destinatarias para garantizar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la toma de decisiones de las personas y empresas.

El decreto consta de una parte expositiva, veinticuatro artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria, tres disposiciones finales y dos anexos.

El Capítulo I establece, bajo la rúbrica de disposiciones generales, el objeto del presente Decreto, el ámbito de aplicación del mismo y las definiciones. En relación con el objeto se incorpora, además de lo anteriormente señalado, el deber de las personas propietarias de los edificios de disponer del Plan de Uso y Mantenimiento del edifi-

[1] TRLSR 2.6

[2] LvV 52.1

ISBN: 978-84-7777-743-4

cio[3], documento que tiene por objeto que las personas propietarias de los edificios que por su antigüedad no se encuentran obligados a disponer de un Libro Edificio[4] dispongan de una información mínima respecto a las operaciones que deben realizar para el correcto mantenimiento de su edificio.

El Capítulo II regula el alcance y objetivos de la inspección técnica de los edificios, así como el contenido y las actuaciones que comprende la misma. Consiste, principalmente, en la elaboración de un informe a partir de una inspección visual de los elementos comunes del edificio realizada por las personas habilitadas al efecto. El objetivo de ese informe consiste en dar a conocer cuáles son las lesiones y deterioros que sufre la edificación, evaluar los daños en función de su gravedad, y elaborar un plan de intervención, en su caso, llegando a identificar y clasificar el tipo de intervención entre los cinco grados que se proponen.

El Capítulo III se refiere a las personas que intervienen en la realización de la inspección técnica de los edificios, esto es, las personas obligadas a realizar dichas inspecciones que son las personas propietarias de los edificios, y a las personas que bien como profesionales independientes o bien integradas en entidades que, previa petición de la propiedad del edificio, se encuentran habilitadas para realizar dichas inspecciones.

El Capítulo IV fija el plazo para la presentación de la inspección técnica de los edificios ante el ayuntamiento correspondiente y los efectos derivados de la inspección técnica de los edificios, disponiendo las obligaciones derivadas para la propiedad y la labor de los ayuntamientos en orden a su cumplimiento.

El Capítulo V regula el Plan de Uso y Mantenimiento que posibilitará conocer las reparaciones necesarias para la puesta a punto del edificio, así como la definición de un procedimiento programado de mantenimiento y conservación del edificio a impulsar por las y los propietarios. La disposición de este documento habrá de acreditarse ante el ayuntamiento correspondiente en el plazo de tres meses tras la presentación ante la autoridad local del informe de la inspección técnica de los edificios o, en su caso, junto al Certificado de Subsanación.

El Capítulo VI establece que corresponde a los ayuntamientos efectuar el seguimiento y gestión de las actuaciones, según el grado de intervención exigido, que se deriven de las inspecciones en las que se señale la necesidad de acometer, obras de reparación, conservación o rehabilitación.

Finalmente, el Capítulo VII regula el Registro de Inspección Técnica de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi como base que contendrá los datos necesarios para identificar el inmueble, incluyendo además de la dirección postal, las coordenadas Universal Tranverse Mercator (en adelante UTM) del portal, la fecha de construcción del edificio, los datos que se consideren relevantes para su caracterización, y la relación de inspecciones realizadas junto con el contenido del informe y el dictamen resultante.

En las Disposiciones Adicionales se establece que los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar la inspección técnica de los edificios con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, independientemente de la edad del edificio. Asimismo, se contempla la posibilidad de realizar convenios con colegios y asociaciones profesionales.

La Disposición Transitoria señala la periodicidad de los informes de inspección técnica de los edificios que se han presentado ante los ayuntamientos en el momento de la entrada en vigor de la presente norma.

La Disposición Derogatoria Única deroga el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Las Disposiciones Finales regulan la modificación del Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda a fin de que contemple de forma correcta la denominación del Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi; la facultad para aprobar normas de desarrollo del Decreto, así como para adaptar sus anexos cuando por disposición legal o por avances en los campos científicos o tecnológicos sea necesario, y la entrada en vigor de la norma.

Los anexos contemplan los requisitos que deben cumplir las personas que se encuentran habilitadas para realizar la inspección técnica de los edificios y el modelo de comunicación que se debe suscribir para acreditar que se dispone del Plan de Uso y Mantenimiento.

Por último, se debe señalar que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en los artículos 19 a 21 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las directrices para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres aprobadas por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 21 de agosto de 2012.

En su virtud, de acuerdo con el Dictamen n.º 109/2018 de la Comisión Jurídica Asesora de Euskadi, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 24 de julio de 2018, DISPONGO:

CAPÍTULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto.

1. Es objeto del presente Decreto la regulación de los criterios y requisitos que debe cumplir la inspección técnica de los edificios de uso predominantemente residencial en la Comunidad Autónoma del País Vasco, contribuyendo así a garantizar el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible[5].
2. Se regula el deber de las personas propietarias de los edificios que deben realizar una inspección técnica de disponer del Plan de Uso y Mantenimiento del edificio.
3. Se regula el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi[6].

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación del presente Decreto son los edificios de uso predominantemente residencial ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco que tengan una edad superior a cincuenta años a contar desde la fecha de finalización de las obras de nueva planta o de la rehabilitación integral del edificio.
2. Quedan excluidos del ámbito de la presente norma los edificios de uso predominantemente residencial que hu-

3 Artículo 7 del Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda
4 LOE 7 y Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda
5 LvV 52.1
6 LvV 52.3

ISBN: 978-84-7777-743-4

bieran sido objeto de una declaración de situación legal de ruina[7].

3. En ningún caso forma parte de la presente norma la verificación de aquellas instalaciones o elementos del edificio cuya revisión o inspección técnica está sometida a normativa sectorial específica, tales como ascensores, instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de calefacción, o de producción de agua caliente sanitaria. Se informará exclusivamente sobre su existencia y composición, así como sobre la posesión de documentación obligatoria tanto administrativa como técnica sobre las mismas.

Artículo 3. Definiciones.

A efectos de la aplicación del presente Decreto se establecen las siguientes definiciones:

a) Edificio de uso predominantemente residencial: aquellos edificios en los que su uso mayoritario sea destinado a vivienda, tales como viviendas unifamiliares, bifamiliares y adosados así como los de tipología residencial colectiva[8], entendiéndose estos por los compuestos por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluída en esta tipología el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

   De igual manera, se entenderá por edificación de uso residencial aquella en la que su uso mayoritario sea el de alojamiento dotacional sin perjuicio de que simultáneamente pueda contener otros usos.

   En ningún caso se considerará que un edificio tiene un uso predominantemente residencial cuando el uso mayoritario en el edificio distinto del uso de vivienda sea de tal entidad que se encuentre sometido a algún tipo de intervención por parte de las administraciones públicas como el régimen establecido para las actividades clasificadas, la inscripción en el Registro Industrial, en el Registro General de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco o el Registro General de Explotaciones Ganaderas u otros.

b) Portal: conjunto edificatorio que tiene un único código de localización NORA desde la aplicación de GeoEuskadi, Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) de Euskadi.

c) Edad del edificio: el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de la construcción del edificio.

   A efectos de determinar la edad del edificio se estará, por orden preferente, a los siguientes documentos: certificado final de obras o acta de recepción de obra; en su defecto, declaración de obra nueva, certificado catastral, licencia de primera ocupación; y en última instancia, la que figure en el catastro o en el censo de edificios.

   En el supuesto de que el edificio hubiera sido objeto de una intervención de rehabilitación integral, se considerará como fecha de terminación total del edificio, a los efectos de calcular su edad, la fecha correspondiente a la licencia de primera ocupación del edificio tras su rehabilitación integral y, en su defecto, la del certificado final de obras.

   En defecto de los documentos anteriores, la edad del edificio se podrá acreditar a través de cualquier otro medio de prueba admisible en derecho.

d) Rehabilitación integral: toda intervención que como mínimo haya actuado, de forma simultánea, renovando o consolidando el sistema estructural, las fachadas, la cubierta, las redes comunes de saneamiento y abastecimiento de agua y las instalaciones propias.

e) Plan de uso y mantenimiento: documento que deben disponer las personas propietarias de los edificios que, por su antigüedad, se encuentren exentos de la obligación de disponer de un Libro de Edificio en los términos contemplados en el Decreto 250/2003, de 21 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio destinado a vivienda o normativa que lo sustituya.

f) Ajustes razonables[9]: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada.

   Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda.

   En los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal el coste de las obras, incluidos los gastos financieros si los hubiera, se podrá repercutir a lo largo de distintas anualidades. Se entenderá que la carga es desproporcionada cuando la anualidad correspondiente a cada ejercicio, descontadas las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

   A efectos del cálculo de los ajustes razonables, el diseño de las medidas de adecuación se corresponderá, como mínimo, a las condiciones de practicabilidad contempladas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación[10].

CAPÍTULO II
La Inspección Técnica de los Edificios

Artículo 4. Alcance y eficacia de la inspección técnica de los edificios.

De acuerdo con el artículo 52.2 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, mediante la regulación establecida en el presente Decreto se implanta un sistema objetivo y unitario que permite tanto a las personas físicas o jurídicas propietarias de los edificios de uso predominantemente residencial, como a quienes hacen uso de ellos, o a las admi-

7 TRLSR 15, LvSU 201
8 TRLSR 2.6
9 TRLSR 2.5, LPH 10.1.b
10 Accs.d, Viv.561-10, CTE.DB-SUA, Guía de aplicación accesibilidad

ISBN: 978-84-7777-743-4

nistraciones competentes, conocer los desperfectos y las deficiencias apreciadas en dichos edificios, sus posibles causas y las medidas recomendadas para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y su consolidación estructural, de manera que sea posible el uso efectivo del edificio según el destino que le es propio. Así mismo, permite estimar las condiciones de la envolvente del edificio y sus instalaciones desde la perspectiva de sus parámetros relacionados con la eficiencia energética, al objeto de evaluar la eficiencia energética del edificio[11], e informar sobre las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

Artículo 5. Objetivos de la inspección técnica de los edificios.

Los objetivos de la inspección técnica de los edificios son los siguientes:

a) Identificar las lesiones y deterioros detectados visualmente durante la inspección, producidos por causas exteriores o interiores, vicios, fallos o falta de mantenimiento.

b) Realizar una pre-diagnosis de las posibles causas de las patologías observadas y del estado de conservación de los edificios.

c) Clasificar, por orden de gravedad, los males detectados y su interrelación.

d) Evaluar la importancia del daño y dictaminar sobre la necesidad de intervenir, y recomendar el tipo de intervención adecuado.

e) Determinar las condiciones de accesibilidad del edificio en sus accesos y comunicaciones interiores desde el portal hasta el acceso a las viviendas, de acuerdo con la normativa vigente.

f) Caracterizar los diversos elementos de la envolvente del edificio y sus instalaciones de calefacción y climatización a efectos de evaluar la eficiencia energética[12] del edificio en lo que al uso representativo o característico del mismo se refiere.

Artículo 6. La Inspección Técnica de los Edificios.

1. La inspección técnica de los edificios estará constituida por un cuestionario previo a cumplimentar por la persona propietaria del edificio y por un informe realizado, a partir de una inspección visual, por la persona habilitada al efecto. Tanto el cuestionario como el informe resultante de la inspección técnica del edificio se generarán a través de la aplicación informática ITE- Inspección Técnica de los Edificios editada por el Gobierno Vasco y sus posteriores actualizaciones.
2. Las inspecciones técnicas de los edificios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderán su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes[13].
3. Se realizará una inspección técnica del edificio por cada portal que constituya el edificio.
4. La inspección técnica de los edificios comprenderá una inspección visual de la cubierta, de la cimentación, de la estructura, de las fachadas y de las redes comunes de suministro y evacuación de aguas, con el fin de conocer sus características constructivas, su estado y las patologías que puedan afectar al edificio.

   La inspección incluirá una toma de datos de la envolvente del edificio y de las instalaciones al objeto de realizar un informe de evaluación de la eficiencia energética[14] del mismo, e informar sobre las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas[15].

   La muestra mínima de inspección se entiende referida al total del edificio así como a cada portal. Dicha muestra abarcará la totalidad de la planta baja, de la planta bajo cubierta y de las plantas en contacto con el terreno como semisótanos, sótanos, etc. En el resto de las plantas la muestra mínima será del 60% de las viviendas o locales de uso terciario que existieran en el conjunto de plantas a fin de que sea representativo para alcanzar el conocimiento efectivo de los elementos constructivos del edificio sometido a inspección. En todo caso, la citada muestra mínima del 60% incluirá al menos una vivienda o local por planta.
5. Cuando los datos obtenidos en la inspección visual no fueran suficientes para la calificación de las deficiencias detectadas, quien actúe como persona que realiza la inspección deberá trasladar a la persona propietaria del edificio la necesidad de realizar la apertura de catas para una toma de datos más exhaustiva del elemento o elementos constructivos afectados, así como las pruebas que considere necesarias.
6. El coste de la inspección técnica de los edificios será a cuenta y cargo de la persona propietaria del edificio[16].

Artículo 7. Informe de la Inspección Técnica de los Edificios.

1. En el informe de la inspección técnica de los edificios se acreditará que se ha efectuado la visita y revisión de los elementos objeto de análisis para la elaboración de la inspección técnica del edificio, y a tales efectos, la persona que realice la inspección técnica manifestará su opinión sobre los siguientes aspectos:

   a) Las condiciones de conservación, seguridad, estanqueidad y de consolidación estructural del edificio, así como una estimación económica aproximada de la intervención a realizar.

   b) La evaluación de las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del

11 El RD.390-21 3.1.f eleva la exigencia de la evaluación a la obligatoriedad de la certificación.
12 El RD.390-21 3.1.f eleva la exigencia de la evaluación a la obligatoriedad de la certificación.
13 LvV 52.2
14 El RD.390-21 3.1.f eleva la exigencia de la evaluación a la obligatoriedad de la certificación.
15 Sin perjuicio del deber de conservación, TRLSR 15 y LvSU 199
16 LvV 52.2

ISBN: 978-84-7777-743-4

edificio, de acuerdo con la normativa vigente[17], estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas[18].

c) La evaluación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios[19] y el Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios o normativa que los sustituya[20].

2. La emisión del informe que se realice deberá ajustarse a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en él se contengan.

Artículo 8. Contenido del Informe de la Inspección Técnica de los Edificios.

1. El informe de la inspección técnica de los edificios deberá expresar con claridad la importancia y riesgo de los daños detectados y cuáles son, a juicio de la persona habilitada para realizar la inspección, los tipos de intervención necesarios.
2. El informe constará de dos partes, una en la que se reflejará la información obtenida del edificio y otra en la que se emitirá un dictamen respecto al estado de cada una de las cuestiones objeto de la inspección técnica de los edificios.
3. El informe de la Inspección Técnica de los Edificios deberá incluir la siguiente información:

a) Estado general de la cubierta, de la cimentación, de la estructura, de las fachadas, con especial atención a elementos tales como cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales, y de las redes comunes de abastecimiento y evacuación de aguas del edificio, con la identificación de la existencia de materiales que (como por ejemplo el plomo, el amianto u otros) requieran una manipulación específica o incluso su retirada, en cumplimiento de la normativa vigente.

b) Información sobre la existencia, composición y documentación administrativa y técnica del resto de instalaciones del edificio.

c) Posibles causas de las lesiones o desperfectos detectados, diferenciando la patología de los sistemas o de los materiales utilizados, así como las medidas recomendadas (desalojo, apuntalamiento, revisión periódica, etc...).

d) Propuesta global de intervención, en la que se propondrá el personal que debe intervenir y se señalarán las medidas de seguridad a adoptar, en caso necesario.

e) Grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas, como consecuencia de inspecciones anteriores, si las hubiera.

f) Grado de ejecución y efectividad de las medidas incluidas en el Libro de Edificio o en el Plan de uso y mantenimiento cuando los mismos sean preceptivos conforme a la normativa de aplicación.

g) Naturaleza de los tipos de intervención, pudiendo ser ésta inmediata, muy urgente, urgente, necesaria a medio plazo o de mantenimiento, entendiendo por tales:

Grado 1.– Inmediata: intervención a adoptar en un plazo máximo de 24 horas, acudiendo al órgano competente municipal para que adopte medidas en supuestos de confluencia de deterioros extremos, con riesgo de colapso del elemento y con riesgo inminente de daños a personas o bienes ajenos, y cuando sea necesario adoptar medidas de seguridad como apuntalar, desalojar, cerrar el acceso a una zona del edificio, montar bandejas de seguridad para evitar desprendimientos, etc.

Grado 2.– Muy urgente: intervención asociada a daños importantes de las partes del edificio o de sus elementos, que conllevan un riesgo a corto plazo para personas o bienes ajenos, pero para los que se considera que, por su estado de degradación, el plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación debe de ser de tres meses, independientemente de la necesidad o no de disponer de medios auxiliares de seguridad.

Grado 3.– Urgente: intervención cuando se detectan deficiencias graves, que puedan llevar a la degradación del elemento o del sistema, de forma progresiva. El plazo máximo que se debe establecer para este tipo de actuación es de doce meses.

Grado 4.– Necesaria a medio plazo: a asociar con deficiencias puntuales, que no afectan al funcionamiento del sistema y que necesitan una actuación específica, ya que si no se corrigen puede degenerar en un proceso patológico de mayor envergadura. En este caso se pueden considerar las actuaciones que pueden aplazarse más de un año.

Grado 5.– Mantenimiento: cuando no se han detectado lesiones, o cuando éstas por su levedad no entrañan riesgo aparentemente, ya que con un mantenimiento apropiado se pueden subsanar o detener su progresión, entendido este como el conjunto de operaciones y cuidados a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio y mantenerlo en buen estado.

h) Estimación de la necesidad de un proyecto técnico para acometer las intervenciones de reparación.

i) Plazo para la realización de las intervenciones.

j) La evaluación de las condiciones de accesibilidad universal y no discriminación de las personas en situación de discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

k) La evaluación[21] de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido por la normativa vigente.

17 Accs.d, Viv.561-10, CTE.DB-SUA, Guía de aplicación accesibilidad

18 TRLSR 2.5 y DvITE 3.f

19 RD 235/2013 derogado y sustituido por RD.390-21

20 RD.390-21 y CEEn.d

21 El RD.390-21 3.1.f eleva la exigencia de la evaluación a la

ISBN: 978-84-7777-743-4

CAPÍTULO III
Agentes Intervinientes

Artículo 9. Obligación de realizar la Inspección Técnica de los Edificios.

1. La obligación formal de someter los edificios a la inspección técnica de los edificios recae en las comunidades de vecinos titulares o, en defecto u omisión de actuación de aquellos, en las personas propietarias de los elementos privativos de edificios de viviendas, que podrán ser las personas físicas, jurídicas o administraciones públicas propietarias de las mismas[22].
2. En el caso de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y a los efectos de cumplir los deberes dimanantes del presente Decreto, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de propiedad horizontal.
3. La realización de la inspección conlleva la presentación de copia del informe ante el ayuntamiento del término municipal en el que radique el inmueble, con el contenido y en la forma y plazo que se establecen en el presente Decreto[23].
4. Los ayuntamientos, en caso de no presentación de la inspección técnica de los edificios en el plazo establecido, podrán requerir a quien tenga la obligación para que en un plazo de dos meses presente el documento acreditativo de la realización de la inspección técnica de los edificios[24]. Transcurrido dicho período sin dar cumplimiento al requerimiento y sin perjuicio de las medidas de carácter sancionador que pudiera adoptar, el ayuntamiento podrá actuar de forma subsidiaria y ejercer su competencia de inspección, llevando a cabo la Inspección Técnica de los Edificios a costa de los obligados, conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
5. La persona que realiza la inspección accederá a las viviendas y a los diversos locales y dependencias del edificio que tenga uso privativo en el momento de efectuar la inspección, para posibilitar el examen de los elementos comunes del edificio que sea preciso revisar, en coherencia con lo dispuesto en la legislación vigente. Para ello las personas propietarias y las personas ocupantes facilitarán el acceso.

Artículo 10. Personas habilitadas para la Inspección Técnica de los Edificios.

1. La inspección técnica de los edificios será realizada por quien posea la titulación profesional habilitante según corresponda conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, bien de forma directa como profesional, o bien como técnica o técnico facultativo inspector perteneciente a una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación regulada por el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación.
2. Las personas físicas y jurídicas habilitadas para la inspección técnica de los edificios deberán cumplir las condiciones y requisitos contemplados en el Anexo I del presente Decreto.[25]
3. Sin perjuicio de lo anterior, la evaluación de la eficiencia energética[26] del edificio se realizará por las personas técnicas competentes de acuerdo con la normativa de aplicación[27].

CAPÍTULO IV
Procedimiento de la Inspección Técnica de los Edificios

Artículo 11. Plazos para la presentación de la Inspección Técnica de los Edificios.

1. La primera inspección técnica del edificio deberá presentarse ante el ayuntamiento dentro del año siguiente a aquél en el que el edificio cumpla cincuenta años, salvo en el caso de los edificios de uso residencial unifamiliar que no tengan fachada a vía o espacio de uso público que lo deberán presentar ante el ayuntamiento a requerimiento de este[28].

   La obligación de presentar ante el ayuntamiento la inspección técnica del edificio quedará en suspenso en el caso de que el edificio sea objeto de un procedimiento de declaración de situación legal de ruina[29] en trámite, quedando el edificio excluido del ámbito de aplicación de esta norma en el supuesto de que dicho procedimiento culmine con una declaración de situación legal de ruina en los términos contemplados en el artículo 2 del presente Decreto.
2. La inspección técnica del edificio tendrá una periodicidad de diez años desde su presentación ante el ayuntamiento correspondiente, por lo que una vez transcurrido dicho plazo se procederá a la presentación de la documentación correspondiente a una nueva inspección, independientemente del motivo o circunstancia que haya motivado su presentación[30].
3. En el caso de que hayan transcurrido más de 6 meses desde la fecha de elaboración del informe de una inspección técnica del edificio, sin que haya sido presentado

obligatoriedad de la certificación.

22 LvV 52.2
23 LvV 52.7
24 LvV 52.6

25 STS 3795/2023 FJ6. Se da conformidad a la reserva competencial de actividad para la emisión de los informes de inspección técnica de edificios en favor de los arquitectos y aparejadores y arquitectos técnicos y se revierte la STSJ PV 2818/2021 que había anulado previamente el DITE10 y su Anexo I.
26 El RD.390-21 3.1.f eleva la exigencia de la evaluación a la obligatoriedad de la certificación.
27 El RD.390-21 DF6 define el técnico competente.
28 STSJPV 2705/2021 FJ5. El plazo para la disposición de la ITE para los edificios unifamiliares de más de 50 años que no tengan fachada a espacio o vía pública es el mismo que para el resto de los obligados, aun cuando la exigencia de su presentación ante el Ayuntamiento precisa requerimiento previo por parte de este
29 TRLSR 15, LvSU 201
30 LvV 52.5

ISBN: 978-84-7777-743-4

en el ayuntamiento, éste podrá exigir a la propiedad del edificio que aporte un nuevo informe actualizado.

4. Sin perjuicio del plazo establecido en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán requerir de forma anticipada la realización y presentación del informe de la inspección técnica de los edificios cuando el estado de conservación del edificio así lo justifique o cuando la inspección forme parte de un plan programado aprobado por el ayuntamiento a tales efectos.

Artículo 12. Procedimiento para la realización de la Inspección Técnica de los Edificios.

1. Las comunidades de vecinos o, en defecto u omisión de actuación de aquellos, las personas propietarias de los elementos privativos de edificios de viviendas procederán directamente a la contratación de la persona física o jurídica que debe realizar la inspección técnica del edificio.
2. Una vez recibido el informe de la inspección técnica del edificio, la persona obligada a realizar la inspección deberá llevar a cabo la contratación y ejecución de los trabajos necesarios para la reparación, sustitución, restauración o rehabilitación que sean precisos para completar las actuaciones que se califiquen como inmediatas, muy urgentes o urgentes así como las de conservación y mantenimiento que se consideren oportunas o recomendables, incluyendo el proyecto de ejecución si fuera preciso.
3. La persona obligada a realizar la inspección deberá conservar el informe de la inspección técnica del edificio emitido, así como la documentación correspondiente a las obras y reparaciones que se realicen derivadas de la inspección técnica, junto con los anteriores si los hubiera, e incluirlo en el registro específico del Libro del Edificio si se dispone del mismo, o en el Plan de uso y mantenimiento.
4. La persona obligada a realizar la inspección, directamente o por medio de su representante, presentará copia del informe resultante de la inspección técnica del edificio en el ayuntamiento correspondiente al municipio en el que radique el inmueble.
5. Los ayuntamientos, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 52, apartado 7, de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, efectuarán, de forma electrónica, la inscripción de las inspecciones técnicas de los edificios y de los certificados de subsanación presentados ante los mismos en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

   El plazo para efectuar dicha inscripción será de tres meses desde la entrada de dichos documentos en el ayuntamiento.
6. La inscripción del informe de la inspección técnica del edificio en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi no surte efectos respecto al Registro de Certificados de Eficiencia Energética[31] contemplado en el Decreto 226/2014, de 9 de diciembre, de certificación de la eficiencia energética de los edificios o normativa que lo sustituya[32].

Artículo 13. Edificios del patrimonio cultural vasco.

En el caso de edificios de uso predominantemente residencial que se encuentren sometidos a la normativa en materia de patrimonio cultural vasco[33], el ayuntamiento correspondiente deberá comunicar el resultado de la inspección al departamento competente en materia de protección del patrimonio de la Diputación Foral del Territorio Histórico en el que se ubique el edificio. En dichas comunicaciones se tratará de utilizar el canal telemático, sin perjuicio de cualquier otro que se considere oportuno.

Artículo 14. Obligaciones derivadas de la realización de la inspección técnica. Subsanación de deficiencias y plazos de inscripción en el Registro.

1. Realizada la inspección técnica del edificio, cuando el tipo de la intervención que se derive de la misma sea de naturaleza de grado 1 –Inmediata- del artículo 8 de este Decreto, la persona que realiza la inspección deberá efectuar su comunicación inmediata, en el momento en que advierta riesgos de esa naturaleza, al ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el edificio de que se trate.
2. A la vista del contenido de los dictámenes que se presenten el ayuntamiento, de acuerdo a su marco competencial, podrá proceder a su revisión, evaluación y ejercicio de las facultades que le correspondan, pudiendo llegar a la adopción de las medidas cautelares, disciplinarias o de ejecución subsidiaria establecidas en la legislación vigente.
3. Las intervenciones que para cada caso se recojan como de necesaria realización, el plazo para su ejecución y la naturaleza de las mismas podrán ser priorizadas y graduadas por los servicios técnicos municipales en función del informe de la inspección técnica del edificio, de la experiencia de otras actuaciones y los objetivos urbanísticos definidos para el área en donde se ubique el inmueble.
4. Una vez terminadas las actuaciones ordenadas en los grados de intervención 1, 2 y 3 del artículo 8 del presente Decreto y al objeto de verificar su correcta ejecución, se presentará en el plazo máximo de tres meses en el ayuntamiento correspondiente el Certificado de Subsanación, firmado por personal técnico facultativo competente, de deficiencias detectadas en la inspección técnica del edificio correspondiente. El documento de subsanación se generará a través de la aplicación informática ITE-Inspección Técnica de los Edificios editada por el Gobierno Vasco.

   Las obras que se deriven de la inspección técnica del edificio que no requieren proyecto técnico deberán ser supervisadas durante el transcurso de las mismas por el personal técnico que vaya a suscribir dicho certificado.

   En todo caso, el ayuntamiento se reserva la posibilidad de realizar una inspección final del inmueble.
5. Los ayuntamientos inscribirán, de forma electrónica, el certificado de subsanación en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi. El plazo para efectuar dicha inscripción será de

31 El RD.390-21 3.1.f eleva la exigencia de la evaluación a la obligatoriedad de la certificación.

32 RD.390-21 y CEEn.d

33 LvPatrC.

ISBN: 978-84-7777-743-4

tres meses desde la entrada de dichos documentos en el ayuntamiento.

6. En el caso de edificios de uso predominantemente residencial que se encuentren sometidos a la normativa en materia de patrimonio cultural vasco, las administraciones competentes para el control y seguimiento de la ejecución de las obras urgentes o necesarias serán el ayuntamiento y la Diputación Foral correspondiente, dentro de sus respectivas competencias, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa.

CAPÍTULO V
Plan de Uso y Mantenimiento

Artículo 15. Plan de uso y mantenimiento.

1. Las personas propietarias de aquellos edificios que a la fecha del informe de la inspección técnica de los edificios no dispongan de Libro del Edificio[34], deberán disponer de un Plan de uso y mantenimiento definido en el artículo 3 del presente Decreto.
2. En el Plan de uso y mantenimiento deberá constar:
   - Un cuaderno de registro que contemple la información recogida para el registro de incidencias y de operaciones de mantenimiento y reparaciones en los artículos 5.2 y 6.2 y 6.3 del citado Decreto 250/2003, de 21 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio destinado a vivienda o normativa que lo sustituya.
   - Un documento de especificaciones técnicas que contemple la información recogida en los apartados 2 (instrucciones de uso y mantenimiento) y 3 (Instrucciones para casos de emergencia o de siniestro) del artículo 7 del mencionado Decreto 250/2003.

     En orden a la elaboración del documento se deberán cumplimentar los modelos de documentos que conforman el Libro del Edificio destinado a vivienda aprobados por las Órdenes de 22 de octubre de 2003 y 16 de junio de 2010 emitidas por el Consejero del departamento competente en materia de vivienda y, en su caso, por la posterior normativa que la sustituya.
3. El Plan de Uso y Mantenimiento deberá estar a disposición de todos las personas copropietarias, así como, de otras personas usuarias del edificio, y de los representantes de la Administración que vigilen el cumplimiento de las disposiciones que lo regulan. A tales efectos, la documentación que constituye el mismo deberá constar en papel y en formato digital.

Artículo 16. Inscripciones en el Plan de Uso y Mantenimiento.

1. La persona responsable de llevar al día el Plan de Uso y Mantenimiento, mediante las oportunas inscripciones y el archivo de la documentación que corresponda, es la persona propietaria o la persona que ejerce de administrador o administradora de la comunidad de propietarios. En todo caso, se podrán delegar estas actuaciones en aquellas personas que se contraten para realizar labores de mantenimiento técnico.
2. Todas las inscripciones en el cuaderno de registro deberán estar firmadas por la persona obligada a realizar la inspección o la persona que la represente.
3. Las inscripciones de incidencias y operaciones de mantenimiento en el cuaderno de registro deberán hacerse en el plazo de un mes después de haberse producido o ejecutado.

Artículo 17. Procedimiento.

1. Las personas propietarias de los edificios sometidos a inspección técnica de los edificios deberán acreditar ante el ayuntamiento, según modelo que se contempla en Anexo II del presente Decreto, que disponen del Plan de Uso y Mantenimiento.
2. Dicha acreditación se formalizará en el plazo de tres meses tras la presentación ante la autoridad local del informe de la inspección técnica de los edificios o, en su caso, junto al Certificado de Subsanación.
3. En cualquier caso y sin perjuicio del plazo establecido en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán requerir la presentación del documento que acredita disponer de dicho Plan de Uso y Mantenimiento.

CAPÍTULO VI
Incumplimientos y Régimen Sancionador

Artículo 18. Incumplimiento en materia de inspección técnica del edificio.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 9.4 del presente Decreto en los casos de carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando resulte legalmente exigible o de la obligación de ejecutar las obras contenidas en dicha inspección dirigidas a eliminar los riesgos detectados, correspondientes a los grados de intervención 1, 2 y 3 dispuestos en el artículo 8, de acuerdo a lo establecido en los artículos 83, 84 y 90 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda sin perjuicio de lo establecido en el artículo 203 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y demás normativa vigente. Los ayuntamientos, y de forma subsidiaria el Gobierno Vasco se reserva la capacidad inspectora para la verificación del cumplimiento de los aspectos antes referidos.

Artículo 19. Régimen de inspección de las personas habilitadas para realizar Inspecciones Técnicas de los Edificios.

El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco velará por el cumplimiento de los requisitos exigibles a las personas habilitadas para realizar la inspección técnica de los edificios.

[34] Edificios cuya licencia de obras fuera solicitada posteriormente al 06/05/2000.

ISBN: 978-84-7777-743-4

CAPÍTULO VII

Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi

Artículo 20. Naturaleza y adscripción del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.

1. El Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de naturaleza de registro administrativo y sin personalidad jurídica propia, contiene las inspecciones técnicas de los edificios que se realicen conforme a lo dispuesto en el presente Decreto[35].
2. Sin perjuicio de que cada ayuntamiento constituya un registro de Inspección Técnica de los Edificios de su municipio, el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, queda adscrito al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco.
3. Los datos del Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi estarán sometidos a la regulación contenida en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

Artículo 21. Funciones del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.

Las funciones del registro son las siguientes:

a) Tramitar y ordenar la inscripción, registro y depósito de los actos inscribibles de acuerdo con la legalidad vigente.

b) Servir de soporte al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la normativa vigente en materia de acceso a la información y de participación pública.

c) La custodia y la conservación de la documentación depositada.

d) Garantizar el intercambio de información con el resto de las Administraciones Públicas.

Artículo 22. Contenido del Registro de Inspección Técnica de los Edificios.

1. En el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi se anotan las inspecciones técnicas de los edificios realizadas así como los certificados de subsanación de las obras derivadas de las intervenciones fijadas en aquellas, clasificando los informes en función de si los trabajos a realizar son de adopción de medidas de seguridad inmediatas, de intervención muy urgente o urgente, de actuaciones necesarias a medio plazo, o de actuaciones de conservación y mantenimiento.

   En el registro quedará constancia de los datos relativos a la fecha de presentación de la inspección técnica del edificio y del contenido de cada uno de los documentos de inspección técnica de los edificios en los que se hubiese realizado la inspección.

2. El citado registro se nutrirá de una base de datos en la que constará la información y documentación recibida de los ayuntamientos, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 12.5 y 14.5 del presente Decreto.
3. El Registro recogerá, para cada inspección técnica del edificio, la siguiente información:

   a) Dirección postal del edificio.

   b) Referencia catastral.

   c) Coordenadas UTM (según geo-localizador del Gobierno Vasco).

   d) Fecha de construcción del edificio, y de no constar, año aproximado de su realización.

   e) Fecha de rehabilitación integral.

   f) Inspecciones técnicas del edificio realizadas.

   g) En su caso, fecha de subsanación de las deficiencias detectadas en las inspecciones técnicas de los edificios que se hayan detectado.

   h) Los datos básicos y las conclusiones de los dictámenes resultantes de las inspecciones técnicas de los edificios realizadas.

Artículo 23. Acceso al Registro de Inspección Técnica de los Edificios.

1. El acceso a la información obrante en el Registro será público y gratuito.
2. A través del registro se puede obtener información de la situación de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
3. El registro suministrará información de la situación de un edificio sometido a la inspección técnica concreto de forma exclusivamente telemática a través del portal electrónico donde se encuentre ubicado el registro.

Artículo 24. Colaboración y Cooperación Institucional.

1. Con el fin de poder llevar a efecto los objetivos contemplados en este Decreto, se desarrollará la necesaria colaboración Institucional con las administraciones públicas para la elaboración de una base de datos gráfica y alfanumérica de los edificios de su término municipal, incluyendo como mínimo:

   a) Dirección postal de la edificación.

   b) Referencia catastral.

   c) Fecha de construcción de la edificación.

   d) Fecha de finalización de obras de rehabilitación integral o general.

   e) Régimen de protección (local, foral o autonómico), en su caso.

2. Asimismo a través de mecanismos de colaboración se determinarán los elementos necesarios para una gestión y explotación eficaz de los datos contemplados en el Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, incluida la implantación y seguimiento de la Inspección Técnica del Edificio, y ello con objeto de posibilitar que cada administración en el marco de sus competencias pueda adoptar decisiones sobre las políticas a desarrollar en el ámbito de la vivienda y la rehabilitación y regeneración urbana.

35 LvV 52.3

ISBN: 978-84-7777-743-4

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Obligatoriedad de realizar la Inspección Técnica de los Edificios en caso de acogerse a ayudas públicas.

Los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma del País Vasco con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, deberán realizar la inspección técnica del edificio con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda, independientemente de la edad del edificio. La inspección técnica del edificio deberá tener el sello de Registro de entrada en el ayuntamiento donde se ubique el inmueble, en cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto.

Segunda. Convenios con colegios y asociaciones profesionales.

1. Para impulsar y facilitar la realización de las inspecciones técnicas, el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco podrá firmar convenios de colaboración con los colegios y las asociaciones profesionales vinculados a la edificación.
2. Entre sus determinaciones, dichos convenios, incluirán previsiones sobre la formación de profesionales, mecanismos de seguimiento y control por parte de la Administración en relación con las actividades de colaboración ofrecidas por los colegios y las asociaciones profesionales mencionados y cuantos aspectos se consideren oportunos para llevar a cabo el desarrollo de la inspección del parque residencial edificado.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los informes de inspección técnica de los edificios que a la entrada en vigor del presente Decreto se hubieran presentado ante el ayuntamiento en el que se ubique el inmueble tendrán una periodicidad de diez años que empezará a contar desde la mencionada fecha de presentación, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 11.4 del presente Decreto. Una vez transcurrido dicho plazo se procederá a la presentación de la documentación correspondiente a una nueva inspección.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Decreto 241/2012, de 21 de noviembre, por el que se regula la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación del Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda.

Se modifica el artículo 15, párrafo 2, apartado u) del Decreto 77/2017, de 11 de abril por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda que queda redactado como sigue:

«*u) La gestión del Registro de Inspecciones Técnicas de los Edificios de la Comunidad Autónoma de Euskadi*».

Segunda. Desarrollo y aplicación.

Se faculta a la Consejera o Consejero competente en materia de vivienda para aprobar las normas de desarrollo de este Decreto, así como para adaptar sus anexos cuando por disposición legal o por avances en los campos científicos o tecnológicos sea necesario.

Tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

ANEXO I

AL DECRETO 117/2018, DE 24 DE JULIO REQUISITOS EXIGIBLES A LAS PERSONAS FÍSICAS Y JURÍDICAS PARA REALIZAR INSPECCIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS

1. Las personas físicas y jurídicas que vayan a desarrollar la inspección técnica de los edificios deben satisfacer los requisitos siguientes:
   a) La o el técnico facultativo para realizar la inspección técnica de los edificios ostentará, como título habilitante el que se establece en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
   b) Asegurar su independencia, imparcialidad e integridad.
   c) En caso de ser una Entidad de Control de la Calidad de la Edificación, además de que la o el técnico facultativo que realice la inspección cumpla el requisito de los apartados anteriores, dicha entidad deberá cumplir los requisitos establecidos en el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad, en el campo de actuación del estudio de terrenos y estado de conservación de los edificios, lo que implicará tener implantado un sistema de gestión de la calidad que defina los procedimientos de verificación que utiliza para realizar los informes y dictámenes, así como la capacidad, personal, medios y equipos adecuados para ello.
   d) Tener un seguro de responsabilidad civil profesional conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley 18/1997, de ejercicio de profesiones tituladas y colegios y consejos profesionales u otros instrumentos de garantía como avales o fianzas, adecuados a la asistencia técnica que presta.
2. Complementariamente a lo anterior, podrán acreditar de forma voluntaria la calidad de su sistema de gestión de la calidad mediante la evaluación o certificación de sus actividades, conforme con la norma UNE EN ISO/IEC 17020 o UNE EN ISO 9001-2008.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ley 12/2012... de liberalización del comercio
(Fragmento)

Siglas: L.12-12.

Nombre completo: Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Publicación: BOE 27/12/2012.

Entrada en vigor: Al día siguiente de su publicación (DF14). Véase la DTU.

Modificada:

1) Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; BOE 28/09/2013, vigente desde 29/09/2013. DF7.2: Amplía el anexo de actividades incluidas.
2) Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado; BOE 10/12/2013, vigente desde el 11/12/2013. DF3: art. 2.1 y DF10.
3) Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial; BOE 28/04/2015, vigente desde el 29/04/2015. DF5: Añade el Título III (régimen sancionador) y modifica DF11 y DF13.
4) Ley 11/2022, de 28 de junio General de Telecomunicaciones, BOE 29/06/2022, deroga la DA3.
5) Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, BOE 29/09/2022, entró en vigor el 19/10/2022. (art. 8) Modifica los epígrafes el Anexo de actividades incluidas.

Título competencial: DF11 (Los títulos I y III, en su práctica totalidad: condiciones básicas de la igualdad, bases y coordinación de la planificación de la actividad económica y bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas; El título II, no reproducido: defensa y comercio exterior).

PREÁMBULO

I

El comercio interior viene sufriendo varios años consecutivos fuertes caídas en el consumo. En este contexto es más necesario que nunca, por un lado, reducir las cargas administrativas que dificulten el comercio y, por otro, dinamizar el sector permitiendo un régimen más flexible de aperturas.

La estructura comercial en España se caracteriza por una mayoritaria presencia de pequeñas y medianas empresas, expuestas, por su mayor vulnerabilidad, a los efectos de la actual crisis económica que se ha reflejado en un importante descenso de las cifras de ventas y cierre de establecimientos comerciales.

No obstante, el comercio minorista es, al mismo tiempo, un ámbito especialmente dinamizador de la actividad económica y del empleo y, por ello, para favorecer la recuperación económica en el actual contexto resulta fundamental la adopción de medidas que faciliten la actividad y eliminen obstáculos que impiden el desarrollo de la iniciativa empresarial en este ámbito.

Las cargas administrativas constituyen algunos de estos obstáculos que no son necesarias ni proporcionadas y cuyos objetivos pueden alcanzarse mediante procedimientos de control que no retrasen ni paralicen el desarrollo de la actividad. Especialmente gravosas resultan determinadas licencias cuyos procedimientos impiden el ejercicio de la actividad hasta mucho tiempo después de haber acometido las inversiones iniciales.

En atención a los datos de la OCDE España es, de hecho, el segundo país de Europa donde más trámites es necesario realizar para crear una empresa. Resulta, por lo tanto, necesario sustituir en lo posible estas cargas administrativas por otros procedimientos de control menos gravosos, garantizando en todo caso el cumplimiento de la normativa vigente.

La Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, modificó el artículo 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al objeto de someter los actos de control preventivo de ámbito municipal a sus principios cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios. Posteriormente, la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, incorporó a la citada Ley 7/1985, de 2 de abril, los artículos 84 bis y 84 ter, estableciendo con carácter general la inexigibilidad de licencia u otros medios de control preventivos para el ejercicio de actividades, salvo que resultase necesario para la protección de la salud o seguridad públicas, el medioambiente o el patrimonio histórico-artístico, o cuando requiriesen de un uso privativo y ocupación del dominio público pero, en todo caso,

ISBN: 978-84-7777-743-4

condicionando su exigibilidad a un juicio de necesidad y proporcionalidad.

No obstante, a pesar del impulso de reducción de cargas y licencias de estas reformas en el ámbito del comercio minorista, el marco normativo sigue siendo muy complejo y poco claro y sigue existiendo una enorme dispersión normativa y de procedimientos, especialmente gravosa para las PYMES en general y para las microempresas, en particular, que soportan un coste considerable en comparación con la dimensión de su actividad. La realidad concreta del sector comercial minorista pone de manifiesto, por tanto, que es necesario hacer un mayor esfuerzo en la remoción de los obstáculos administrativos que existen en la actualidad para ejercer determinadas actividades, estableciendo las bases e instando a las Comunidades Autónomas y Entidades Locales a una adaptación de su normativa que redunde en un beneficio real para las PYMES en el inicio y ejercicio de la actividad.

Mediante esta Ley se avanza un paso más eliminando todos los supuestos de autorización o licencia municipal previa, motivados en la protección del medio ambiente, de la seguridad o de la salud públicas, ligados a establecimientos comerciales y otros que se detallan en el anexo con una superficie de hasta 300 metros cuadrados. Se considera, tras realizar el juicio de necesidad y proporcionalidad, que no son necesarios controles previos por tratarse de actividades que, por su naturaleza, por las instalaciones que requieren y por la dimensión del establecimiento, no tienen un impacto susceptible de control a través de la técnica autorizatoria, la cual se sustituye por un régimen de control ex post basado en una declaración responsable. La flexibilización se extiende también más allá del ámbito de aplicación de la reforma de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, y afecta también a todas las obras ligadas al acondicionamiento de estos locales que no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. De esta manera, se podrá iniciar la ejecución de obras e instalaciones y el ejercicio de la actividad comercial y de servicios con la presentación de una declaración responsable o comunicación previa, según el caso, en la que el empresario declara cumplir los requisitos exigidos por la normativa vigente y disponer de los documentos que se exijan, además de estar en posesión del justificante del pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Ello contribuirá a la dinamización de la actividad en beneficio del crecimiento económico y del empleo, en línea acorde con los objetivos de reducción de las cargas administrativas, la mejora del entorno empresarial, en especial para las PYMES, y la promoción del espíritu empresarial de la Estrategia Europa 2020.

El control administrativo pasará a realizarse a posteriori aplicándose el régimen sancionador vigente en materia de comercio interior, ordenación del suelo y urbanismo, protección de la salud, del medio ambiente y del patrimonio histórico artístico, de tal forma que este mecanismo no suponga un menoscabo de las garantías en la prestación del servicio hacia los consumidores ni de las obligaciones de cumplimiento de la normativa sectorial autonómica o municipal aplicable.

La sustitución de la licencia por otros actos de control ex post no supondrá en ningún caso merma alguna de los ingresos fiscales de los Ayuntamientos o de los organismos que expidieran con anterioridad las licencias previas de apertura. Por el contrario, en la medida que se agilice la apertura de nuevos establecimientos, podrá registrarse un incremento de la recaudación obtenida por este concepto al facilitarse la apertura de más y nuevos comercios. Esta Ley modifica el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, con este fin.

Las medidas previstas en esta Ley se dirigen sobre todo a las pequeñas y medianas empresas comerciales y de servicios complementarios que constituyen más del 90 por ciento de las empresas que desarrollan su actividad en estos sectores, normalmente en establecimientos cuya superficie útil de exposición y venta al público no supera los 300 metros cuadrados, superficie que da cabida a la mayoría de las actividades recogidas en el anexo de esta Ley. Por ello se considera que, a través de esta Ley, se promoverá la apertura de nuevos locales y la generación de empleo en este sector.

Esta Ley se fundamenta en el derecho a la propiedad privada del artículo 33.1 de la Constitución española y a la libertad de empresa de su artículo 38, así como en los principios de libertad de establecimiento, libre circulación de bienes y libre prestación de servicios del artículo 139.2, que propugnan la unidad de mercado.

Es importante destacar que la reforma que se introduce responde a la finalidad positiva de adoptar unos fines y orientaciones generales en el plano de la reactivación económica, estableciendo un mínimo común denominador para todo el Estado que garantice a las empresas un marco de seguridad jurídica y de unidad normativa en todo el territorio. Todo ello, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus competencias, puedan regular un régimen de mayor alcance en la eliminación de cualquier tipo de control previo.

Las medidas que se recogen en esta Ley constituyen preceptos de regulación concreta y específica. No obstante, ello no es óbice para considerar estas como auténticas medidas de ordenación general de la economía, como ha resaltado de modo reiterado la jurisprudencia constitucional, puesto que la acción normativa adoptada posee una incidencia directa y significativa sobre la actividad económica general.

Adicionalmente, las medidas contenidas en esta Ley, facilitan la gestión administrativa y la eliminación de cargas, aspecto que incide también sobre el procedimiento administrativo común (Art. 149.1.18.ª CE).

De conformidad con las medidas previstas en esta Ley, en orden a la supresión de licencias, y por aplicación de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC], cualquier norma, disposición o acto, adoptado por cualquier órgano de las administraciones autonómicas o locales que contravenga o dificulte la aplicación de este régimen, podrá ser declarado nulo de pleno derecho, sin perjuicio de la exigencia, en su caso, de la correspondiente responsabilidad patrimonial a la administración pública incumplidora.

La eliminación de licencias de apertura y actividad se consagra en un total de cinco artículos, en los que se regula el objeto, ámbito de aplicación, inexigibilidad de licencias municipales previas a la apertura de establecimiento, régimen de declaración responsable y sujeción al régimen general de control.

…

III

Este contenido además se completa con tres disposiciones adicionales. En la primera, se dispone, de una parte, la elaboración de modelos de comunicación previa y declaración responsable tipo con objeto de que faciliten la cooperación administrativa y, de otra, el desarrollo de una ordenanza tipo en materia de licencias municipales. En la segunda de las disposiciones adicionales se otorga habilitación a las entidades de colaboración privadas para la comprobación de los requisitos de los declarantes. En la Tercera se dispone la aplicación de la presente Ley a las instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se introduce también una disposición transitoria, en la que se fija el régimen aplicable a los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley, y una disposición derogatoria.

Además, se recogen catorce disposiciones finales que tienen por objeto modificar la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para que la reforma que se emprende en materia de licencias no perjudique el régimen fiscal de las primeras; modificar la Disposición transitoria segunda de la Ley 18/2009, de 23 de noviembre, por la que

ISBN: 978-84-7777-743-4

se modifica el Texto Articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, aprobado por el Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo, en materia sancionadora, de manera que, ante la imposibilidad de cumplir con el plazo originalmente establecido que expira el 25 de mayo de 2012, se amplíe hasta el 25 de mayo de 2014 el plazo máximo del que puedan disponer las administraciones locales para efectuar las notificaciones en la Dirección Electrónica Vial o, en su caso, en el Tablón Edictal de Sanciones de Tráfico, asegurando así, durante ese tiempo, la validez de las notificaciones que sigan practicando hasta que dispongan de los medios técnicos y presupuestarios necesarios para su adhesión al nuevo sistema; también se modifica el Real Decreto-ley 16/2012, de 20 de abril, de medidas urgentes para garantizar la sostenibilidad del Sistema Nacional de Salud y mejorar la calidad y seguridad de sus prestaciones, al haberse detectado un error material en la redacción dada por su artículo 5 al artículo 2 del Real Decreto 823/2008, de 16 de mayo, por el que se establecen los márgenes, deducciones y descuentos correspondientes a la distribución y dispensación de medicamentos de uso humano, que resulta necesario corregir de inmediato, dado que el contenido de la escala incorporada en el mismo hace inviable la aplicación efectiva del régimen de bonificaciones previsto para las oficinas de farmacia; por otra parte, se modifica la Disposición adicional primera del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, reguladora de la declaración tributaria especial, con objeto de determinar el valor a efectos fiscales de los bienes o derechos que hayan sido objeto de declaración, al tiempo que se introducen ciertas cautelas con la finalidad de evitar situaciones de desimposición. Se modifican además la Disposición final segunda de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, a efectos de la elaboración de un texto refundido, la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo y la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad. También se permite que el Gobierno pueda ampliar el catálogo de las actividades comerciales y servicios, a los efectos de la inexigibilidad de las licencias, así como el umbral de superficie previsto en el Título I de esta Ley; se salvaguarda, asimismo, la competencia de las Comunidades Autónomas para ampliar dicho catálogo y umbral; se dispone que el Gobierno deberá, en todo caso, revisar los mismos en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley; se habilita al Gobierno para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del Título II de esta Ley; se identifica los Títulos competenciales que atribuyen al Estado la competencia para dictar el mismo; y se determina que su entrada en vigor se producirá el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Por último, se introduce un anexo en el que se identifican las agrupaciones y grupos de actividades afectados del Real Decreto 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

PREÁMBULO (LEY 5/2015)

(Fragmento)

...

Entre las disposiciones finales, conviene hacer mención particular a la quinta, que modifica la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. Con la aprobación de dicha Ley se han agilizado y disminuido los plazos de inicio de las actividades y se ha facilitado la dinamización de la iniciativa empresarial en el ámbito del comercio interior, al eliminar las licencias municipales previas de apertura, instalación, funcionamiento, cambios de titularidad y de determinadas obras de acondicionamiento que afectaban al inicio y ejercicio de la actividad comercial y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de la misma, realizados a través de establecimientos permanentes cuya superficie de exposición y venta al público no supere los 750 m², y sustituirlas por declaraciones responsables o comunicaciones previas que habilitan desde el momento de su presentación para el ejercicio inmediato de la actividad, sin que sea necesario esperar pronunciamiento administrativo alguno.

Desde su entrada en vigor, se ha valorado positivamente el impacto del nivel de implantación de las medidas de la Ley en la apertura de nuevos establecimientos y se han llevado a cabo medidas para su efectiva aplicación.

Para dar cumplimiento a la disposición final decimotercera de la referida Ley 12/2012, de 26 de diciembre, respetando lo dispuesto en el *título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC y LRJSP], con el impulso de los precitados mecanismos de colaboración y cooperación interadministrativa, y mediante esta Ley, se establece un régimen sancionador propio para hacer posible el ejercicio de la potestad sancionadora por parte de la Administración Pública en caso de incumplimiento de lo establecido en el título I de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre. De esta forma, se aporta el marco sancionador básico a respetar por las Administraciones Públicas, se contribuye a clarificar la delimitación de responsabilidades, y se garantiza la necesaria seguridad jurídica de los operadores, que deben conocer por anticipado las consecuencias de sus potenciales incumplimientos.

TÍTULO I DE MEDIDAS URGENTES DE IMPULSO DEL COMERCIO

Artículo 1. Objeto.

El Título I de esta Ley tiene por objeto el impulso y dinamización de la actividad comercial minorista y de determinados servicios mediante la eliminación de cargas y restricciones administrativas existentes que afectan al inicio y ejercicio de la actividad comercial, en particular, mediante la supresión de las licencias de ámbito municipal vinculadas con los establecimientos comerciales, sus instalaciones y determinadas obras previas.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 750 metros cuadrados[1].
2. Quedan al margen de la regulación contenida en el Título I de esta Ley las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

Artículo 3. Inexigibilidad de licencia.

1. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el artículo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de instala-

[1] Superficie fijada por la DF3 L.20/2013 (BOE 10/12/2013, vigente desde el 11/12/2013). La redacción original decía «*300 metros cuadrados*»

ISBN: 978-84-7777-743-4

ciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente[2].

2. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.
3. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
4. La inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

Artículo 4. Declaración responsable o comunicación previa.

1. Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el *artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC 69], relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.
2. La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda.
3. Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.
4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.

Artículo 5. Sujeción al régimen general de control.

La presentación de la declaración responsable, o de la comunicación previa, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para el ejercicio material de la actividad comercial, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

En el marco de sus competencias, se habilita a las entidades locales a regular el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el *artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre* [ahora LPAC 69].

…

TÍTULO III
RÉGIMEN SANCIONADOR POR INCUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS PARA EL INICIO Y EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE DETERMINADOS SERVICIOS

Artículo 16. Ámbito de aplicación.

1. Este título tiene por objeto tipificar las infracciones y sanciones derivadas del incumplimiento de las obligaciones contenidas en el título I de esta Ley.
2. No se impondrá sanción alguna por infracciones de los preceptos de esta Ley sino en virtud de procedimiento instruido con arreglo a las normas previstas en el presente título. En todo aquello que no esté previsto en esta Ley, serán de aplicación las previsiones de la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC y LRJSP], y el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

Artículo 17. Disposiciones generales.

1. En los términos del artículo 5 de esta Ley, las entidades locales competentes comprobarán el cumplimiento de lo previsto en el título I, a cuyo fin podrán desarrollar las actuaciones inspectoras precisas en los correspondientes establecimientos comerciales y de prestación de determinados servicios y actividades.
2. Sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que puedan concurrir, las Administraciones Públicas sancionarán, mediante resolución motivada, las infracciones cometidas previa instrucción del oportuno expediente y de acuerdo con lo previsto en el *título IX de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC y LRJSP] y sus normas de desarrollo.
3. Quienes, en el marco de una actuación inspectora, conozcan de la posible comisión de hechos constitutivos de delito o falta deberán ponerlo en conocimiento de la autoridad competente. Asimismo, las personas y las entidades de cualquier naturaleza jurídica que dispongan o tengan el deber jurídico de disponer de información o documentación que pudiera contribuir al esclarecimiento de la comisión de infracciones o a la determinación del alcance y/o gravedad de las mis-

[2] STS 3630/2018 FJ 2. Inexigibilidad de licencia previa y tramitación mediante comunicación previa.

ISBN: 978-84-7777-743-4

mas, colaborarán con quienes realicen las actividades de comprobación de los requisitos de los declarantes.

4. La instrucción de causa penal ante los Tribunales de Justicia suspenderá la tramitación del expediente administrativo sancionador que hubiera sido incoado por los mismos hechos y, en su caso, la eficacia de las resoluciones sancionadoras.
5. La competencia sancionadora corresponderá a las entidades locales, en el ámbito de sus competencias, sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas en su normativa específica establezcan otra cosa.

Artículo 18. Responsables.

1. A los efectos de esta norma, se considerarán responsables de la infracción quienes tengan la obligación de presentar declaración responsable o comunicación previa y realicen por acción u omisión hechos constitutivos de las infracciones que se detallan en los siguientes artículos.
2. Ante una misma infracción y en el caso de existir una pluralidad de obligados a presentar la declaración responsable o comunicación previa, éstos responderán solidariamente.

Artículo 19. Tipicidad.

1. Sólo constituyen infracciones administrativas, a los efectos de lo establecido en esta Ley, las acciones y omisiones tipificadas como infracciones leves, graves o muy graves en la presente norma.
2. Por la comisión de las infracciones administrativas señaladas anteriormente, deberán imponerse las sanciones reguladas en esta Ley.

Artículo 20. Infracciones leves.

Tendrán la consideración de infracciones leves:

a) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter no esencial en cualquier dato, o manifestación contenido en la declaración responsable o comunicación previa a las que se refiere esta Ley.
b) La falta de comunicación previa por cambio de titularidad en las actividades comerciales y servicios a los que se refiere esta Ley.

Artículo 21. Infracciones graves.

Tendrán la consideración de infracciones graves:

a) El inicio o desarrollo de las actividades comerciales y de prestación de servicios a los que se refiere esta Ley sin la presentación de la correspondiente declaración responsable o comunicación previa, salvo que la normativa correspondiente autorice expresamente a presentar la declaración responsable o la comunicación previa dentro de un plazo posterior al inicio o desarrollo de las actividades comerciales y de prestación de servicios.
b) La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, o manifestación contenida en la declaración responsable o comunicación previa a las que se refiere esta Ley. Se considerará esencial, en todo caso, la información relativa a la titularidad de la actividad, naturaleza de la misma, el cumplimiento de las obligaciones relativas a la adopción de las medidas de seguridad en el ejercicio de la actividad, incluidas las relativas a la protección del medio ambiente y aquellas obligaciones que afecten a la salud de los consumidores y usuarios.
c) No estar en posesión de la documentación o el proyecto a los que hace referencia la declaración responsable o la comunicación previa, o bien la falsedad, inexactitud u omisión en el contenido de los mismos.
d) La falta de firma por técnico competente de los proyectos a los que se refiere el artículo 4.3.
e) La obstaculización del ejercicio de las funciones inspectoras por parte de la autoridad competente.

Artículo 22. Infracciones muy graves.

Tendrán la consideración de infracciones muy graves la reiteración o reincidencia de una infracción grave, en los términos definidos en el artículo 24.

Artículo 23. Infracciones permanentes.

Para los supuestos previstos en las letras a), b) y c) del artículo 21 de esta Ley, tendrán la consideración de infracciones permanentes aquellas constituidas por un único ilícito que se mantiene en el tiempo y susceptible de interrupción por la sola voluntad del infractor.

Artículo 24. Reiteración y reincidencia.

1. Se entenderá que existe reiteración cuando se cometa una nueva infracción de la misma índole, dentro del plazo de un año después de la anterior, sin que medie resolución firme en vía administrativa.
2. La reincidencia se producirá por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza, ya sancionada con anterioridad, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

Artículo 25. Medidas provisionales.

En los términos y con los efectos previstos en el *artículo 72 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LPAC 56], la Administración competente podrá adoptar las medidas de carácter provisional que estime necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, las exigencias de los intereses generales, el buen fin del procedimiento o evitar el mantenimiento de los efectos de la infracción.

Artículo 26. Prescripción de las infracciones.

1. Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves al año.
2. El plazo de prescripción de las infracciones previstas en los artículos anteriores comenzará a contar a partir de la fecha en que la infracción se haya cometido.
3. Cuando se trate de infracciones permanentes, el plazo de prescripción se computará a partir de la fecha de finalización de la actividad infractora.
4. La iniciación del procedimiento sancionador con conocimiento del interesado, interrumpirá la prescripción, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancio-

ISBN: 978-84-7777-743-4

nador estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto responsable o infractor.

Artículo 27. Clases de sanciones.

1. Las infracciones en esta materia se sancionarán mediante la imposición de sanciones pecuniarias, y cuando proceda, de sanciones no pecuniarias. Estos dos tipos de sanciones serán compatibles entre sí y se podrán imponer de manera simultánea en el caso de las infracciones graves y muy graves, en atención a la naturaleza de la infracción.
2. Las sanciones pecuniarias consistirán en una multa, fijada de conformidad con lo establecido en el artículo 29.
3. Las sanciones no pecuniarias, que se podrán imponer en caso de infracciones graves o muy graves, podrán consistir en:
   a) Suspensión con carácter definitivo o temporal de la actividad comercial y acuerdo de la correspondiente clausura del establecimiento. El acuerdo de cierre deberá determinar las medidas complementarias para su plena eficacia.
   b) Inhabilitación por un período máximo de tres años para abrir un comercio, desarrollar una actividad comercial, recibir subvenciones o beneficiarse de incentivos fiscales.
   c) Resarcimiento de todos los gastos que haya generado la intervención a cuenta del infractor.
   d) Decomiso de las mercancías y/o precintado de las instalaciones que no cuenten con la declaración responsable o comunicación previa.
   e) Obligación de restitución del estado de las cosas a la situación previa a la comisión de la infracción.

Artículo 28. Graduación de las sanciones.

En la imposición de sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, para lo que se atenderá a los siguientes criterios para la graduación de la sanción:

   a) Gravedad del perjuicio ocasionado e imposibilidad de reparación del mismo.
   b) Cuantía del beneficio obtenido.
   c) Plazo de tiempo durante el que se haya cometido la infracción.
   d) Existencia y/o grado de intencionalidad.
   e) Existencia de reiteración o reincidencia en un plazo superior al año.

En cualquier caso, el montante de la sanción pecuniaria impuesta deberá ser, como mínimo, el equivalente a la estimación del beneficio económico obtenido con la infracción más los daños y perjuicios ocasionados, sin perjuicio de la imposición de las sanciones no pecuniarias procedentes.

Artículo 29. Cuantía de las sanciones.

1. Las infracciones muy graves se sancionarán con multa de 60 001 euros a 1 000 000 de euros.
2. Las infracciones graves se sancionarán con multas de 3001 euros a 60 000 euros.
3. Las infracciones leves se sancionarán con multas de hasta 3000 euros.

Artículo 30. Caducidad del procedimiento.

El plazo máximo para resolver será de 6 meses desde el inicio del procedimiento sancionador. Transcurrido este plazo y siempre que no concurran las causas de suspensión previstas en el *artículo 42.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común* [ahora LAPC 22], se producirá la caducidad del procedimiento.

Artículo 31. Prescripción de las sanciones.

1. Las sanciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses.
2. El plazo de prescripción de las sanciones previstas en los artículos anteriores comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.
3. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, reanudándose el plazo de prescripción si el procedimiento de ejecución estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al infractor.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Acciones de colaboración con las administraciones públicas.

1. El Estado promoverá con la asociación de entidades locales de ámbito estatal con mayor implantación la elaboración de un modelo tipo de declaración responsable y de comunicación previa, a los efectos previstos en el Título I de esta Ley, pudiendo convenir las acciones de colaboración que se estimen oportunas.
2. Asimismo, en el marco del Comité para la Mejora de la Regulación de las actividades de servicios, las administraciones públicas cooperarán para promover la elaboración de una ordenanza tipo en materia de actos de control e intervención municipal que tendrá en cuenta el contenido del Título I de esta Ley en relación con la actividad de comercio minorista.
3. El Estado promoverá la puesta en marcha e implantación de mecanismos de tramitación electrónica y ventanilla única que ayuden a potenciar los positivos efectos de la simplificación normativa derivados de las medidas previstas en el Título I de esta Ley y en los anteriores apartados de esta Disposición adicional. Con esta actuación el Gobierno contribuirá de manera eficaz al cumplimiento de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos [ahora LPAC], que prevé la implantación de mecanismos de tramitación electrónica en las Administraciones Públicas para la reducción de cargas admi-

ISBN: 978-84-7777-743-4

nistrativas y eliminación de ineficiencias, tanto para las Administraciones Públicas como para los administrados.

Disposición adicional segunda. Habilitación a las entidades colaboradoras.

Para el desempeño de la actividad de comprobación de los requisitos y circunstancias referidos en la declaración responsable o comunicación previa reguladas en el artículo 4 de esta Ley, las corporaciones locales competentes podrán recurrir a la colaboración privada de entidades de valoración, comprobación y control, legalmente acreditadas, a través de las cuales podrá gestionarse la totalidad o una parte de la actividad de comprobación. Dichas entidades actuarán en régimen de concurrencia. En cualquier caso, los interesados, a efectos de la valoración de los requisitos manifestados en sus declaraciones responsables, o en sus comunicaciones previas, podrán libremente hacer uso o no de los servicios de dichas entidades, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte de la administración competente, destinataria de la comunicación.

Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Disposición derogada por Ley 11/2022, de 28 de junio General de Telecomunicaciones

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Disposición transitoria. Solicitudes de licencias efectuadas con anterioridad.

1. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del Título I de esta Ley, y que tengan por finalidad la obtención de las licencias o autorizaciones que fuesen precisas con arreglo a la normativa anterior, se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de la presentación de la solicitud.
2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, el interesado podrá, con anterioridad a la resolución, desistir de su solicitud y, de este modo, optar por la aplicación de la nueva normativa en lo que ésta a su vez resultare de aplicación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo previsto en la presente Ley y en concreto el Real Decreto-ley 19/2012, de 25 de mayo, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

DISPOSICIONES FINALES

...

Disposición final octava. Habilitación al Gobierno para modificar el catálogo de actividades previsto en el anexo de esta Ley.

El Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, podrá modificar el catálogo de las actividades comerciales y servicios previsto en el anexo de esta Ley. En todo caso, procederá a revisarlo en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la misma.

Disposición final novena. Habilitación al Gobierno para modificar el umbral de superficie previsto en el Título I de esta Ley.

El Gobierno, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, podrá modificar el umbral de superficie aplicable, previsto en el Título I de esta Ley, con el objeto de poder extenderlo a otras superficies adaptándose a las circunstancias del mercado y de la coyuntura económica. En todo caso, procederá a revisarlo en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la misma.

Disposición final décima. Ampliación por las Comunidades Autónomas del umbral de superficie, del catálogo de actividades y otros supuestos de inexigibilidad de licencias.

Las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus competencias, podrán ampliar el umbral de superficie y el catálogo de actividades comerciales y servicios, previstos en el Título I y en el anexo de esta Ley, así como determinar cualesquiera otros supuestos de inexigibilidad de licencias. Asimismo, podrán establecer regulaciones sobre estas mismas actividades con menor intervención administrativa, incluyendo la declaración de inocuidad.[3]

Disposición final decimoprimera. Carácter básico y título competencial.[4]

Los títulos I y III de la presente Ley tienen carácter básico, con excepción de lo dispuesto en el artículo 27 apartado 3, en lo relativo a las sanciones no pecuniarias, y en el artículo 29, las cuantías de las sanciones. Estos títulos se dictan al amparo de lo dispuesto en las reglas 1.ª, 13.ª, y 18.ª del artículo 149.1

[3] La última frase («*Así mismo… inocuidad*») ha sido añadida por DF3 L.20/2013 (BOE 10/12/2013, vigente desde el 11/12/2013).

[4] DF11: Modificada por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. La redacción original decía: «*La presente Ley, se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 1.ª, 13.ª, 14.ª, 16.ª y 18.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, el establecimiento de las bases y la coordinación de la actividad económica, Hacienda General, legislación sobre productos farmacéuticos, así como el establecimiento de las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas*».

ISBN: 978-84-7777-743-4

de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, el establecimiento de las bases y la coordinación de la actividad económica, así como el establecimiento de las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

Sin perjuicio de lo anterior y respetando el carácter básico de aplicación general de los artículos 20, 21 y 22, las Comunidades Autónomas en el ejercicio de sus competencias propias, podrán ampliar el cuadro de infracciones y sanciones previstos en esta Ley, definiendo los correspondientes plazos de prescripción que les correspondan.

El título II se dicta al amparo de las reglas 4.ª y 10.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva en materia de defensa y comercio exterior, respectivamente.

...

Disposición final decimotercera. Actualización del importe de las sanciones[5]

El Gobierno podrá, mediante real decreto, actualizar periódicamente el importe de las sanciones pecuniarias.

Disposición final decimocuarta. Entrada en vigor.

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

ANEXO[6]
ACTIVIDADES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTA LEY

Las siguientes actividades se han identificado con las claves y en los términos establecidos por el Real Decreto 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Agrupación **43. Industria textil**

Grupo 435. Fabricación de Géneros de punto.

Epígrafe 435.2. Fabricación de calcetería. [Este epígrafe comprende la fabricación de medias (excepto ortopédicas), calcetines y prendas similares de todas clases, para señora, caballero y niños].

Grupo 439. Otras industrias textiles.

Epígrafe 439.2. Fabricación de fieltros, tules, encajes, pasamanería, etc. (Este epígrafe comprende la fabricación de fieltro con ganchillo o a presión, tejidos afieltrados; tules, encajes, bordados mecánicos y artículos similares; fabricación de telas no tejidas; tubos, fieltros, cinturones y cinchas de materias textiles; cintas, lazos, trenzas y pasamanería, etc.).

Agrupación **44. Industria del cuero**

Grupo 442. Fabricación de artículos de cuero y similares.

Epígrafe 442.9. Fabricación de otros artículos de cuero n.c.o.p. [Este epígrafe comprende la fabricación de artículos de cuero no especificados en otros epígrafes, tales como artículos de cuero para usos industriales (correas, tacos, tiratacos, etc.); artículos de guarnicionería (correajes, albardones, sillas de montar, látigos y fustas, etc.); artículos de botería (botas y corambres), talabartería, equipo militar, artículos de deporte, etc.; así como la fabricación de artículos a base de sucedáneos de cuero y repujado].

Agrupación **45. Industria del calzado y vestido y otras confecciones textiles**.

Grupo 452. Fabricación de calzado de artesanía y a medida (incluido el calzado ortopédico).

Epígrafe 452.1. Calzado de artesanía y a medida.

Epígrafe 452.2. Calzado ortopédico con excepción del considerado producto sanitario.

Grupo 454. Confección a medida de prendas de vestir y sus complementos.

Epígrafe 454.1. Prendas de vestir hechas a medida.

Epígrafe 454.2. Sombreros y accesorios para el vestido hechos a medida.

Agrupación **47. Industria del papel y fabricación de artículos de papel; artes gráficas y edición**

Grupo 474. Artes gráficas (impresión gráfica).

Epígrafe 474.3. Reproducción de textos o imágenes por procedimientos tales como multicopistas, fotocopias por procedimientos fotográficos y electroestáticos, sistemas de reproducción de planos, etc.

Agrupación **49. Otras industrias manufactureras**

Grupo 491. Joyería y bisutería.

Epígrafe 491.1. Joyería. [Este epígrafe comprende el trabajo de piedras preciosas, semipreciosas y perlas (corte, tallado, pulido, etc.); acuñación de monedas; fabricación de joyas, orfebrería, cubertería, medallas y condecoraciones de metales preciosos, plata de Ley o metales comunes chapados, así como la fabricación de piezas y accesorios de joyería].

Epígrafe 491.2. Bisutería. [(Este epígrafe comprende la fabricación de artículos de bisutería, emblemas, distintivos, escarapelas y similares y pequeños objetos de decoración (flores y frutos artificiales, plumas y penachos, etc.)].

Grupo 495. Industrias manufactureras diversas.

Epígrafe 495.9. Fabricación de otros artículos n.c.o.p. (Este epígrafe comprende la fabricación de objetos, tales como artículos religiosos; artículos de marfil, ámbar, hueso, cuerno, nácar, coral, etc.; artículos en cera, parafina, pastas de modelar y similares; artículos para fumador; pantallas para lámparas; estatuas, figurines, maniquíes, etc.; artículos de lujo para adorno. De este epígrafe quedarán excluidos de la aplicación de lo dispuesto en esta Ley los talleres de taxidermia, naturalistas, de disecar, preparaciones anatómicas y otras industrias manufactureras diversas no especificadas anteriormente).

Agrupación **61. Comercio al por mayor**

5 DF11: Modificada por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. La redacción original decía: «Régimen Sancionador. El Gobierno, en el plazo de un año, presentará un proyecto de ley, que regule las infracciones y sanciones aplicables a los casos de incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley».

6 El anexo fue ampliado por la DF7.2 L.14/2013

ISBN: 978-84-7777-743-4

Grupo 615. Comercio al por mayor de artículos de Consumo Duradero.

Epígrafe 615.6. Galerías de arte. Agrupación 64. Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabaco realizado en establecimientos permanentes.

Grupo 641. Comercio al por menor de frutas, verduras, hortalizas y tubérculos.

Grupo 642. Comercio al por menor de carnes y despojos; de productos y derivados cárnicos elaborados; de huevos, aves, conejos de granja, caza; y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642.1. Comercio al por menor de carnes y despojos; de productos y derivados cárnicos elaborados; de huevos, aves, conejos de granja, caza; y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642.2. Comercio al por menor, en dependencias de venta de carnicerías-charcuterías, de carnes frescas y congeladas, despojos y toda clase de productos y derivados cárnicos; de huevos, aves, conejos de granja, caza y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642.3. Comercio al por menor, en dependencias de venta de carnicerías-salchicherías, de carnes frescas y congeladas, despojos, productos procedentes de industrias cárnicas y productos cárnicos frescos, crudos, adobados, tocino salado, embutidos de sangre (morcillas) y aquellos otros tradicionales de estas características para los que estén autorizados; así como de huevos, aves, conejos de granja, caza y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642.4. Comercio al por menor, en carnicerías, de carnes frescas y congeladas, despojos y productos y derivados cárnicos elaborados; así como de huevos, aves, conejos de granja, caza y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642.5. Comercio al por menor de huevos, aves, conejos de granja, caza; y de productos derivados de los mismos.

Epígrafe 642.6. Comercio al por menor, en casquerías, de vísceras y despojos procedentes de animales de abasto, frescos y congelados.

Grupo 643. Comercio al por menor de pescados y otros productos de la pesca y de la acuicultura y de caracoles.

Epígrafe 643.1. Comercio al por menor de pescados y otros productos de la pesca y de la acuicultura y de caracoles.

Epígrafe 643.2. Comercio al por menor de bacalao y otros pescados en salazón.

Grupo 644. Comercio al por menor de pan, pastelería, confitería y similares y de leche y productos lácteos.

Epígrafe 644.1. Comercio al por menor de pan, pastelería, confitería y similares y de leche y productos lácteos.

Epígrafe 644.2. Despachos de pan, panes especiales y bollería.

Epígrafe 644.3. Comercio al por menor de productos de pastelería, bollería y confitería.

Epígrafe 644.4. Comercio al por menor de helados.

Epígrafe 644.5. Comercio al por menor de bombones y caramelos.

Epígrafe 644.6. Comercio al por menor de masas fritas, con o sin coberturas o rellenos, patatas fritas, productos de aperitivo, frutos secos, golosinas, preparados de chocolate y bebidas refrescantes.

Grupo 645. Comercio al por menor de vinos y bebidas de todas clases.

Grupo 646. Comercio al por menor de labores de tabaco y de artículos de fumador.

Epígrafe 646.8. Comercio al por menor de artículos para fumadores. [Este epígrafe autoriza para realizar el comercio al menudeo, en pequeñas proporciones, de material de escribir, como carpetas, sobres y pliegos sueltos, plumas, lapiceros, bolígrafos, gomas, lacres, frascos de tinta, libretas, blocs, naipes, estampas y postales, siempre que los artículos mencionados no contengan metales preciosos. (No incluye tabaco)].

Grupo 647. Comercio al por menor de productos alimenticios y bebidas en general.

Epígrafe 647.1. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y de bebidas en establecimientos con vendedor.

Epígrafe 647.2. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y de bebidas en régimen de autoservicio o mixto en establecimientos cuya sala de ventas tenga una superficie inferior a 120 metros cuadrados.

Epígrafe 647.3. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y bebidas en régimen de autoservicio o mixto en supermercados, denominados así cuando la superficie de su sala de ventas se halle comprendida entre 120 y 399 metros cuadrados.

Epígrafe 647.4. Comercio al por menor de cualquier clase de productos alimenticios y bebidas en régimen de autoservicio o mixto en supermercados, denominados así cuando la superficie de su sala de ventas sea igual o superior a 400 metros cuadrados.

Agrupación **65. Comercio al por menor de productos industriales no alimenticios realizado en establecimientos permanentes.**

Grupo 651. Comercio al por menor de productos textiles, confección, calzado, pieles y artículos de cuero.

Epígrafe 651.1. Comercio al por menor de productos textiles, confecciones para el hogar, alfombras y similares y artículos de tapicería.

Epígrafe 651.2. Comercio al por menor de toda clase de prendas para el vestido y tocado.

Epígrafe 651.3. Comercio al por menor de lencería y corsetería.

Epígrafe 651.4. Comercio al por menor de artículos de mercería y paquetería.

Epígrafe 651.5. Comercio al por menor de prendas especiales.

Epígrafe 651.6. Comercio al por menor de calzado, artículos de piel e imitación o productos sustitutivos, cinturones, carteras, bolsos, maletas y artículos de viaje en general.

Epígrafe 651.7. Comercio al por menor de confecciones de peletería.

Grupo 652. Comercio al por menor de artículos de droguería y limpieza; perfumería y cosméticos de todas clases; y de productos químicos en general; comercio al por menor de hierbas y plantas en herbolarios.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Epígrafe 652.2. Comercio al por menor de productos de droguería, perfumería y cosmética, limpieza, pinturas, barnices, disolventes, papeles y otros productos para la decoración y de productos químicos.

Epígrafe 652.3. Comercio al por menor de productos de perfumería y cosmética, y de artículos para la higiene y el aseo personal.

Epígrafe 652.4. Comercio al por menor de plantas y hierbas en herbolarios.

Grupo 653. Comercio al por menor de artículos para el equipamiento del hogar y la construcción.

Epígrafe 653.1. Comercio al por menor de muebles (excepto los de oficina).

Epígrafe 653.2. Comercio al por menor de material y aparatos eléctricos, electrónicos electrodomésticos y otros aparatos de uso doméstico accionados por otro tipo de energía distinta de la eléctrica, así como de muebles de cocina.

Epígrafe 653.3. Comercio al por menor de artículos de menaje, ferretería, adorno, regalo o reclamo (incluyendo bisutería y pequeños electrodomésticos).

Epígrafe 653.4 Comercio al por menor de materiales de construcción y de artículos y mobiliario de saneamiento.

Epígrafe 653.5. Comercio al por menor de puertas, ventanas y persianas, molduras y marcos, tarimas y parquet mosaico, cestería y artículos de corcho.

Epígrafe 653.6. Comercio al por menor de artículos de bricolaje.

Epígrafe 653.9. Comercio al por menor de otros artículos para el equipamiento del hogar n.c.o.p.

Grupo 654. Comercio al por menor de vehículos terrestres, aeronaves y embarcaciones y de maquinaria. Accesorios y piezas de recambio.

Epígrafe 654.1. Comercio al por menor de vehículos terrestres.

Epígrafe 654.2. Comercio al por menor de accesorios y piezas de recambio para vehículos terrestres.

Epígrafe 654.3. Comercio al por menor de vehículos aéreos.

Epígrafe 654.4. Comercio al por menor de vehículos fluviales y marítimos de vela o motor y deportivos.

Epígrafe 654.5. Comercio al por menor de toda clase de maquinaria (excepto aparatos del hogar, de oficina, médicos, ortopédicos, ópticos y fotográficos).

Epígrafe 654.6. Comercio al por menor de cubiertas, bandas o bandejas y cámaras de aire para toda clase de vehículos.

Grupo 656. Comercio al por menor de bienes usados tales como muebles, prendas y enseres ordinarios de uso doméstico.

Grupo 657. Comercio al por menor de instrumentos musicales en general, así como de sus accesorios.

Grupo 659. Otro comercio al por menor.

Epígrafe 659.1. Comercio al por menor de sellos, monedas, medallas conmemorativas, billetes para coleccionistas, obras de arte y antigüedades, minerales sueltos o en colecciones, fósiles, insectos, conchas, plantas y animales disecados.

Epígrafe 659.2. Comercio al por menor de muebles de oficina y de máquinas y equipos de oficina.

Epígrafe 659.3 Comercio al por menor de aparatos e instrumentos médicos, ortopédicos y ópticos, excepto en los que se requiera una adaptación individualizada al paciente y fotográficos.

Epígrafe 659.4. Comercio al por menor de libros, periódicos, artículos de papelería y escritorio, y artículos de dibujo y bellas artes.

Epígrafe 659.5. Comercio al por menor de artículos de joyería, relojería, platería y bisutería.

Epígrafe 659.6. Comercio al por menor de juguetes, artículos de deporte, prendas deportivas de vestido, calzado y tocado.

Epígrafe 659.7. Comercio al por menor de semillas, abonos, flores y plantas y pequeños animales.

Epígrafe 659.8. Comercio al por menor denominado «sex-shop».

Epígrafe 659.9. Comercio al por menor de otros productos no especificados en esta Agrupación, excepto los que deben clasificarse en el epígrafe 653.9.

Agrupación **66. Comercio mixto o integrado**; comercio al por menor fuera de un establecimiento comercial permanente (ambulancia, mercadillos y mercados ocasionales o periódicos); comercio en régimen de expositores en depósito y mediante aparatos automáticos; comercio al por menor por correo y catálogo de productos diversos

Nota a la Agrupación 66: No queda comprendida la venta ambulante, en la medida que necesariamente requiere de autorización por suponer ocupación del dominio público.

Grupo 662. Comercio mixto o integrado al por menor.

Epígrafe 662.1. Comercio al por menor de toda clase de artículos en economatos y cooperativas de consumo.

Epígrafe 662.2. Comercio al por menor de toda clase de artículos, incluyendo alimentación y bebidas, en establecimientos distintos de los especificados en el grupo 661 y en el epígrafe 662.1.

Nota al grupo 662: No está comprendida en este grupo la venta de tabaco que tiene su régimen de autorización propio.

Grupo 665. Comercio al por menor por correo o por catálogo de productos diversos.

Agrupación **69. Reparaciones**.

Grupo 691. Reparación de artículos eléctricos para el hogar, vehículos automóviles y otros bienes de consumo.

Epígrafe 691.1. Reparación de artículos eléctricos para el hogar.

Epígrafe 691.9. Reparación de otros bienes de consumo n.c.o.p. NOTA: Este epígrafe comprende la reparación de bienes de consumo no especificados en los epígrafes anteriores de este grupo, tales como reparación de calzado y artículos de cuero y similares, así como la venta en pequeñas cantidades, con aplicación al calzado de betunes, cremas, trencillas, plantillas, calzadores y efectos análogos, suelas y tacones de goma, reparación de relojes, restauración de obras de arte y antigüedades, reparación y conservación de máquinas de escribir, máquinas de coser y hacer punto, aparatos fotográficos y ópticos, instrumentos de música, juguetes, cuchillos, tijeras, para-

ISBN: 978-84-7777-743-4

guas, plumas estilográficas, muebles, etc. Asimismo este epígrafe faculta para el duplicado de llaves.

Agrupación **75. Actividades anexas a los transportes**.

Grupo 755. Agencias de viaje.

Epígrafe 755.1. Servicios a otras agencias de viajes.

Epígrafe 755.2. Servicios prestados al público por las agencias de viajes.

Agrupación **83. Auxiliares financieros y de Seguros. Actividades Inmobiliarias**.

Grupo 833. Promoción inmobiliaria.

Epígrafe 833.1. Promoción de terrenos.

Epígrafe 833.2. Promoción de edificaciones.

Grupo 834. Servicios relativos a la propiedad inmobiliaria y a la propiedad industrial

Agrupación **84. Servicios prestados a las empresas**

Grupo 841. Servicios Jurídicos.

Grupo 842. Servicios Financieros y contables.

Grupo 843. Servicios Técnicos (Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo...).

Epígrafe 843.1. Servicios Técnicos de Ingeniería.

Epígrafe 843.2. Servicios Técnicos de arquitectura y urbanismo.

Epígrafe 843.3 Servicios técnicos de prospecciones y estudios geológicos.

Epígrafe 843.4 Servicios técnicos de topografía.

Epígrafe 843.5. Servicios Técnicos de delineación.

Grupo 844. Servicios de Publicidad, relaciones públicas y similares.

Grupo 846. Empresas de estudios de mercado.

Grupo 847. Servicios integrales de correos y telecomunicaciones.

Grupo 849. Otros Servicios prestados a las empresas n.c.o.p.

Epígrafe 849.1. Cobros de deudas y confección de facturas.

Epígrafe 849.2. Servicios mecanográficos, taquigráficos, de reproducción de escritos, planos y documentos.

Epígrafe 849.3. Servicios de traducción y similares.

Epígrafe 849.4 Servicios de custodia, seguridad y protección.

Epígrafe 849.5 Servicios de mensajería, recadería y reparto y manipulación de correspondencia.

Epígrafe 849.6 Servicios de colocación y suministro de personal.

Epígrafe 849.7. Servicios de gestión administrativa.

Epígrafe 849.8 Multiservicios intensivos en personal.

Epígrafe 849.9 Otros servicios independientes, NCOP

Agrupación **85. Alquiler de bienes muebles**

Grupo 854. Alquiler de automóviles sin conductor.

Epígrafe 854.1. Alquiler de automóviles sin conductor.

Epígrafe 854.2. Alquiler de automóviles sin conductor en régimen de renting.

Grupo 855. Alquiler de otros medios de transporte sin conductor.

Epígrafe 855.3. Alquiler de bicicletas.

Grupo 856. Alquiler de bienes de consumo.

Epígrafe 856.1. Alquiler de bienes de consumo.

Epígrafe 856.2. Alquiler de películas de vídeo.

Grupo 857. Alquiler de aparatos de medida.

Agrupación **86. Alquiler de bienes inmuebles.**

Grupo 861. Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Epígrafe 861.1. Alquiler de viviendas.

Epígrafe 861.2. Alquiler de locales industriales y otros alquileres N.C.O.P.

Grupo 862. Alquiler de bienes inmuebles de naturaleza rústica.

Grupo 922. Servicios de limpieza.

Agrupación **93. Educación e investigación**

Grupo 932. Enseñanza no reglada de formación y perfeccionamiento profesional y educación superior.

Epígrafe 932.1. Enseñanza de formación y perfeccionamiento profesional, no superior.

Epígrafe 932.2. Enseñanza de formación y perfeccionamiento profesional superior.

Grupo 933. Otras actividades de enseñanza.

Epígrafe 933.1. Enseñanza de conducción de vehículos terrestres, acuáticos, aeronáuticos, etc.

Epígrafe 933.2. Promoción de cursos y estudios en el extranjero.

Epígrafe 933.9. Otras actividades de enseñanza, tales como idiomas, corte y confección, mecanografía, taquigrafía, preparación de exámenes y oposiciones y similares, n.c.o.p.

Agrupación **96. Servicios recreativos y culturales**

Grupo 962. Distribución de películas cinematográficas y vídeos.

Epígrafe 962.1. Distribución y venta de películas cinematográficas, excepto películas en soporte de cinta magnetoscópica. NOTA: Este epígrafe faculta para el alquiler de las películas.

Grupo 966. Bibliotecas, archivos, museos, jardines botánicos y zoológicos.

Epígrafe 966.1. Bibliotecas y museos.

Agrupación **97. Servicios personales.**

Grupo 971. Lavanderías, tintorerías y servicios similares.

Epígrafe 971.1. Tinte, limpieza en seco, lavado y planchado de ropas hechas y de prendas y artículos del hogar usados.

Epígrafe 971.2. Limpieza y teñido de calzado.

Epígrafe 971.3. Zurcido y reparación de ropas.

Grupo **972. Salones de peluquería e institutos de belleza**.

Epígrafe 972.1. Servicios de peluquería de señora y caballero.

Epígrafe 972.2. Salones e institutos de belleza y gabinetes de estética.

Grupo 973. Servicios fotográficos, máquinas automáticas fotográficas y servicios de fotocopias.

Epígrafe 973.1. Servicios fotográficos.

Epígrafe 973.2. Máquinas automáticas, sin operador, para fotografías de personas y para copia de documentos.

Epígrafe 973.3. Servicios de copias de documentos con máquinas fotocopiadoras.

Grupo 974. Agencias de prestación de servicios domésticos.

Grupo 975. Servicios de enmarcación

ISBN: 978-84-7777-743-4

Grupo 979. Otros servicios personales n.c.o.p.

Epígrafe 979.1. Servicios de pompas fúnebres.

Epígrafe 979.2. Adorno de templos y otros locales.

Epígrafe 979.3. Agencias matrimoniales y otros servicios de relaciones sociales.

Epígrafe 979.9. Otros servicios personales n.c.o.p.

Agrupación **98. Parques de recreo, ferias y otros servicios relacionados con el espectáculo. Organización de Congresos, Parques o Recintos Feriales**

Grupo 989. Otras actividades relacionadas con el espectáculo y el turismo. Organización de Congresos, Parques o Recintos Feriales.

Epígrafe 989.1. Expedición de billetes de espectáculos públicos.

Agrupación **99. Servicios no clasificados en otras rúbricas**

Grupo 999. Otros servicios n.c.o.p.

Locutorios.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Glosario

A

Accesibilidad universal: Condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible. Aquella característica del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial, que permite su uso a cualquier persona con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.
→ TRLSR 20.1.c, LCCTE 8.3 27.3, LvV 44.5 73.1.d 83.a 84.a, DvITE 1 4 5.e 6.4 7.1.b 7.3.j DA1.

Acción pública: Legitimación que ostenta cualquier ciudadano, sinnecesidad de invocar legitimación específica, para interponer un recurso contencioso-administrativo en materia urbanística y en determinados supuestos relativos al patrimonio histórico-artístico y al medioambiente.
→ TRLSR 5.f 62, LV 5, Ley 27/2006 22, LvSU 4, LvV 6, LvMA 5.d LvMA 17.

Actividad económica de fomento o interés público: **Calificación** urbanística específica destinada al «*fomento de la primera implantación de actividades económicas de nueva creación amparadas por programas públicos de fomento*» (LvSU EM.II.3).
→ LvSU 16.2 48.3 115 119.1 DA10.

Actuación→ Aislada, Asistemática, Clandestina, Conjunta, Dotación, Edificatoria, Inicio, Integrada, Medio Urbano, Nueva Urbanización, Prioritaria, Promotor, Reforma y Renovación, Regeneración y Renovación Urbanas, Rehabilitación Edificatoria, Sistema, Terminada, Tipo, Transformación Urbanística y Urbanización.

Actualización de rentas→ Capitalización de rentas.

Adquisición preferente (derecho de)→ Preferente

Adscribir, adscrita (dotaciones)→ Dotación

Agente→ Edificador, Rehabilitador, Urbanizador

Agrupación
1) **Agrupación de interés urbanístico**: Entidad que agrupa a los propietarios de una actuación **integrada** para participar o colaborar en la ejecución del planeamiento; debe tener capacidad de disposición sobre los terrenos de sus partícipes. La L3R reconoció funciones análogas a otros entes menos formalizados.
→ Concertación (Junta de).
→ LvSU 148 162.1 197 DA3, TRLSR 9.4-6 10, RGU 24-ss.
2) **Agrupación dotacional**: El planeamiento puede prever dotaciones que tengan por objeto la recualificación o regeneración del tejido urbano que deban ser cedidas por diversas unidades de ejecución o actuaciones de dotación próximas. Su definición es posible tanto por el planeamiento general y el planeamiento pormenorizado, tal y como recoge el art. 12.1 DEU. Puede tener diversos fines: la recualificación o regeneración urbanística de tejidos urbanos; la configuración y el dimensionamiento óptimo de las dotaciones; la implantación de las dotaciones públicas de conformidad con los objetivos y criterios de ordenación establecidos en el planeamiento urbanístico; o la consecución de otros objetivos debidamente justificados por dicho planeamiento.

Aislada:
1) **Actuación aislada** (LvSU, tipo de actuación): Es la intervención edificatoria de solares o cuasi-solares.
→ TRLSR 7.2 LvSU 12.2 56.1.d 136 137 195.
2) **Actuación aislada** (modalidad de actuación): Es la intervención edificatoria que, cuando se encuentre en suelo **urbano no consolidado por edificabilidad**, tiene asociadas la **cesión** gratuita de edificabilidad y la actuación de **dotación** (para la cesión de dotaciones). La actuación de **ejecución de dotaciones públicas**, también es una actuación no **integrada** o 'aislada' en sentido genérico.
→ LvSU 12.2 56.1.d 136 137 138 139 195.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Ajustada a la legalidad: La **edificación**, **construcción** o **instalación** está ajustada a la legalidad cuando haya sido construida conforme tanto a la normativa aplicable como a la licencia o que, en caso contrario, hubiera sido legalizada con posterioridad.
→ TRLSR 35.3.3º, RVal 5.1, LvSU 221-224, RDU 29.

Ajustes razonables (deber de conservación, accesibilidad): Las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica que no supongan una carga desproporcionada. La proporcionalidad se establece atendiendo al coste, los beneficios que se obtendrían y las circunstancias subjetivas, incluidas la posibilidad de obtener ayudas o financiación; en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, se entiende que la carga es desproporcionada, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
→ Conservación (deber).
→ TRLSR 2.5 15.1.b 15.4, LPH 10.1.b, DvITE 3.f, 4, 6.4, 7.1.b y 7.3.j

Alojamiento dotacional→ Dotación.

Ámbito:
1) **Ámbito de ejecución**: En la actuación **integrada (LvSU)** es la **unidad de ejecución**, en las actuaciones de **dotación** y en las actuaciones **aisladas (LvSU)** es más borroso. El art. 56.1.f LvSU utiliza esta expresión para referirse a los ámbitos de ordenación (**áreas** y **sectores**).
   → LvSU 56.1.e 136-138, DEU 6.5.3º.
2) **Ámbito de la actuación sobre el Medio Urbano**: → Medio Urbano
3) **Ámbito espacial homogéneo**: Zona de suelo **urbanizado** a la que el planeamiento atribuya unos parámetros jurídico-urbanísticos de usos y tipologías diferenciadores de otras zonas del suelo **urbanizado**.
   → RVal 20.3, TRLSR 37.1.a.2º.
4) **Ámbito de programación unitaria**→ Programa de Actuación Urbanizadora.
   → LvSU 125.1.c.
5) **Ámbito de regeneración y rehabilitación**→ Regeneración.

Anteproyecto de urbanización→ Urbanización.

Antigüedad (depreciación por): Pérdida de valor de un inmueble, comparado con otro nuevo de las mismas características, a consecuencia de la degradación de los matriales por el paso del tiempo y en función de su calidad.
→ Reposición.
→ TRLSR 35.3.4º, RVal 18.

Aprovechamiento tipo→ Edificabilidad.

Apto para urbanizar (suelo) [obsoleto]: Denominación que antiguamente tenía el suelo **urbanizable** en el caso de que la figura de planeamiento fuera la de Normas Subsidiarias.
→ LvSU DT1.2 RPU 91.b.

Área: 1) Ámbito territorial de suelo **urbano** para el que el **PGOU** haya previsto que su ordenación **pormenorizada** se establezca mediante **PEOU**. En el suelo **urbano** ordenado **pormenorizadamente** por el PGOU (LvSU 61.b) también es posible su delimitación. Es un concepto básico en la LvSU por ser el ámbito para el cumplimiento de **estándares** (LvSU 77-81).
→ Sector, Equidistribución.
→ LvSU 51 53.2.b.
2) **Área de Regeneración Urbana**: → Medio Urbano
3) **Área de Reparto** [obsoleto]: Ámbito de reparto de edificabilidad previsto en la Lv3-97, parte de la misma podía estar incluida en **unidad de ejecución**, en cuyo seno había pleno reparto de edificabilidad y cargas. Su vigencia se prorroga hasta que el planeamiento se adapte a la LvSU (LvSU DT2.1.7º).
   → Asistemática, Edificabilidad (aprovechamiento tipo).
   → LvSU DT6, Lv3-97 DAU.2.

Asistemática (actuación) [obsoleto]: Mecanismo creado por LS90 para el reparto de aprovechamiento en suelo en que no proceda la gestión sistematizada; son suelos incluidos en **Área de Reparto** y no integrados en **unidad de ejecución**; vigente en Euskadi con carácter transitorio hasta la adaptación a la LvSU (LvSU DT2.1.7º) de los planes elaborados al amparo del TRLS92 o de la Lv3-97.
→ Edificabilidad (aprovechamiento tipo).
→ LvSU DT6, Lv3-97 DAU.2.VI, Lv5-98 6 DA2.

B

Beneficiario de la expropiación→ Expropiación.

Bien: 1) El artículo 333 Cc define bien como toda cosa apropiable. Para la LvSU, este concepto se contrapone al de **recurso** y se refiere a terrenos o edificaciones, construcciones o instalaciones, así como a las viviendas «*públicas*».
→ LvSU 113.1.

2) **Bien de dominio público**: Los destinados a un uso o servicio público
   → LBRL 80.2, LvSU 112.1 146.
3) **Bien patrimonial**: Bienes de titularidad pública que no tengan la condición de bien de dominio público.
   → LBRL 79, LvSU 112.1.

ISBN: 978-84-7777-743-4

C

Calificación: 1) Atribución al suelo de uso, intensidad y tipología. Puede ser global o pormenorizada.
→ LvSU 15-17 53.1.c 53.2.c 53.4 56.1.e.
2) **Calificación global**: nivel de la **calificación** que divide el territorio en **zonas** atendiendo a su uso predominante.
→ LvSU 50.2.b.
3) **Calificación pormenorizada**: Segundo nivel de la **calificación** que concreta los usos y tipología de cada terreno o subzona, pudiendo diferenciar el subsuelo, el suelo y las distintas plantas altas de la construcción permitida.
→ LvSU 50.2.e-f 56.1.a 56.1.e 56.1.g 57.

Capitalización rentas (método de valoración): Método de valoración consistente en fijar el valor de un bien susceptible de producir rentas a partir del precio que podría pagar un inversor medio en función de las rentas esperadas teniendo en cuenta una determinada rentabilidad; también se conoce como método de actualización de rentas. En urbanismo se aplica para valorar el suelo **rural** utilizándose como tasa de actualización o capitalizción el promedio de los últimos tres datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años.
→ TRLSR 36 DA7, RVal 7-17.

Característico (uso): Es determinación **estructural** (LvSU 53.2.c). La ordenación **pormenorizada** debe tomarlo como referente de valor (coeficiente de ponderación=1) para el establecimiento de los **coeficientes de ponderación** (→Edificabilidad) y constituye la unidad en que se expresan las edificabilidades **ponderada** y **media**. Se representa como m^2tuc (metros cuadrados de techo del uso característico), up (unidades ponderadas), ua (unidades de aprovechamiento) u otros análogos.
→ LvSU 35.4 53.2.c .

Carga: 1) **Obligación** consistente, normalmente, en una conducta positiva cuya característica fundamental radica en que su incumplimiento no entraña ilicitud sino la pérdida de una ventaja o beneficio.
→ Deber.
2) **Carga dotacional**: Obligación de cesión de suelos y/o superficies construidas dotacionales que el planeamiento adscriba a las parcelas o solares edificables en suelo **no consolidado por edificabilidad**.
→ Dotación (actuación de).
→ LvSU 25.2 138, DEU 2.k 6-8.

Caserío: A los efectos previstos en los arts. 29.1 y 30 LvSU: Edificación exenta con uso predominante residencial, destinado efectivamente a vivienda con anterioridad a 1950. A otros efectos (LvSU 29.5 o Dvmu08 DT7), DLE: "*Casa de labor típica del País Vasco y Navarra*".
→ Núcleo rural.
→ LvSU 29.1, Dvmu08 9, TRLSR 7.3 18.5.

Catálogos: Instrumento complementario de la ordenación urbanística que inventaría los bienes naturales o artificiales protegidos por la ordenación.
→ LvSU 60 76 100.

Categoría: 1) Es un segundo nivel de **clasificación** de suelo. En la **clase** de suelo **urbano** se distingue entre **consolidado** y **no consolidado**. En la **clase** de suelo **urbanizable** entre **sectorizado** y **no sectorizado**. Dentro del suelo **no urbanizable**, cabría distinguir la categoría de **núcleo rural**, así como las previstas en el art. 3.1.b DOT.19 (Especial protección, Mejora ambiental, Forestal, Agroganadera y campiña, Pastos montanos, Sin vocación de uso definido y Protección de aguas superficiales).
→ LvSU 10 14 28.2 29 53.4.a.
2) **Subcategoría**: La LvSU instrumenta la **clasificación** de suelo en **clases** y **categorías**; sin embargo, al establecer el régimen jurídico del suelo considera más subdivisiones. La subcategorías utilizadas por la LvSU son en suelo **urbano** no **consolidado**, el **no consolidado por la urbanización** y el **no consolidado por edificabilidad** y en suelo **urbano** consolidado, el **solar** y la parcela que no lo sea (no **solar**).
→ LvSU 25 26 27.

Certificación energética: Proceso que conduce a la expedición del certificado suscrito por un técnico competente y que contiene tanto información sobre las características energéticas del edificio o unidad del edificio como su calificación energética (medida de la eficiencia energética de un edificio o parte de él, que se mide mediante un método determinado y se expresa a través de una serie de indicadores energéticos).

Cesión:
1) **Cesión de dotaciones**: Obligación de las actuaciones urbanísticas de ceder al dominio público los espacios (suelo o edificación) previstos en el planeamiento para uso colectivo. La LvSU impone esta obligación a los propietarios.
→ Carga dotacional.
→ LvSU 25.1.b.2.a 25.2 26.1.b, TRLSR 18.1.a.
2) **Cesión gratuita de edificabilidad**: Participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas (CE 47.2). Se concreta en la cesión de un porcentaje de la edificabilidad lucrativa de entre el 5 y el 15%, excepcionalmente puede ampliarse del 0 al 20%. En Euskadi está fijado en el 15%.
→ LvSU 25 27 35, TRLSR 18.1.b.

Clandestina: La intervención que, precisando de licencia o título equivalente, se realice sin la misma o contra-

ISBN: 978-84-7777-743-4

viniendo sus condiciones.
→ Comunicación previa, Declaración responsable.
→ LvSU 106 219.

Clase: Resultado de la **clasificación**. La LvSU, siguiendo el modelo tradicional, distingue tres clases: **urbano**, **urbanizable** y **no urbanizable**.
→ Clasificación, Categoría.
→ LvSU 10 14 DT1.

Clasificación: Determinación fundamental en el sistema urbanístico de 1956 y en la LvSU para la definición de derechos y obligaciones de los propietarios y para la cuantificación de **estándares**. La LS07 abandonó este concepto, que quedó totalmente desbordado por la L3R.
→ Clases, Categorías de suelo, Subcategoría.
→ LvSU 10 14 25 26 77 80.

Coeficiente de homogeneización→ Edificabilidad (coeficiente de ponderación).

Coeficiente de ponderación→ Edificabilidad

Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (Cotpv): Emite informe vinculante sobre ciertas determinaciones estructurales y otros aspectos de planeamiento urbanístico.
→ LvSU 63.1 77 80.6 91.1 92 97 97bis 105 106 144 DA1, LvOT 29, DPI 29.

Comparación (método de valoración): **1)** Método de valoración consistente en fijar el valor de un bien según mercado mediante la homogeneización de muestras. En urbanismo se aplica para determinar uno de los dos valores alternativos del suelo **urbanizado edificado**.
→ TRLSR 37.2, RVal 18.

2) Comparables: En el método de comparación se consideran comparables las muestras, tanto de ofertas como de transacciones de bienes, que guarden condiciones de homogeneidad con el bien objeto de valoración.
→ Conjunto estadísticamente significativo.
→ RVal 24.

Compensación:

1) Compensación de dotaciones→ Dotación (traslado o compensación).

2) Sistema de Compensación [obsoleto]: Antigua denominación del actual **sistema** actuación de **Concertación**
→ LvSU DT3.1.1°.

Complejo inmobiliario: **1)** Vinculación de fincas que, sin necesidad de su previa agrupación, permite considerar el conjunto como una sola parcela; requiere que las fincas sean contiguas o separadas por terrenos dotacionales públicos; puede ser privado o urbanístico.
→ TRLSR 18.2.b 26, LPH 24.

2) Complejo inmobiliario privado: Complejo inmobiliario en el que no se integran **bienes de dominio público.**
→ TRLSR 18.2.b 26.

3) Complejo inmobiliario urbanístico: Complejo inmobiliario en el que coexisten parcelas o edificios de uso privado junto con otros de **dominio público.**
→ TRLSR 18.2.b 26, DEU 6.1.f 9.4.

Comunicación previa: Documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.
→ LPAC 69.2, LvSU 206.1.d 207.5, L.12-12 3, LvMA 2.1.f.

Concertación

1) Convenio de Concertación: Asunción por la Junta de Concertación o el propietario único de las condiciones de la ejecución establecidos en el instrumento de ordenación pormenorizada, en el PAU o en el procedimiento de delimitación de unidad de ejecución así como de otros compromisos (plazos, penalizaciones…).
→ LvSU 160.2 169.4 DA7.

2) Junta de Concertación: **Agrupación** de Interés Urbanístico en que se integran los propietarios de suelo para la ejecución del planeamiento en el **sistema** de Concertación.
→ LvSU 161-163.

3) Sistema de Concertación: **Sistema** de actuación en el que los propietarios se agrupan en Junta de Concertación para convenir con la administración la promoción y ejecución de la urbanización. La legislación urbanística lo califica como **sistema** privado (LvSU 159.2.b); sin embargo, la necesidad de convenio y la discrecionalidad de la administración para fijar sus condiciones justifican su encaje, conforme a la legislación básica del Estado, como sistema público (TRLSR 9.7).
→ LvSU 160-165.

Conjunta-o:

1) Conjunto estadísticamente significativo: Seis o más transacciones reales u ofertas de bienes comparables
→ Comparación (método de).
→ RVal 24.

2) Cumplimiento conjunto→ Vivienda de Protección Pública.

3) Tasación conjunta (expropiación): Procedimiento especial de la **expropiación**.
→ LvSU 179.

4) Tasación conjunta (valoración de suelo urbanizado edificado): Denominación con que el TRLSR se refiere a la valoración conjunta de suelo y vuelo en suelo **urbanizado edificado**.
→ TRLSR 37.2, RVal 24.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Consejo Asesor de Política Territorial: Órgano de participación que garantiza la coordinación de la política territorial del Gobierno Vasco.
→ LvOT 30, Decreto (GV) 7/2008.

Consejo Asesor del Planeamiento Municipal: Órgano de concertación social sobre el planeamiento, obligatorio en los municipios con competencia, incluso por delegación, para la aprobación del planeamiento general.
→ LvSU 91.1 109 110, Dvmu08 DA6, DPI 3.

Conservación:
1) **Deber de conservación**: Deber de los propietarios de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones de mantenerlos en condiciones legales para el uso compatible con el planeamiento a que hayan de destinarse y, en todo caso, de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato, o para su adaptación al Código Técnico de la Edificación, así como de realizar obras adicionales por motivos turísticos o culturales o o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.
   → LvSU 199, TRLSR 15.1 17.1 17.3, LvV 41 44.
2) **Estado de conservación** (depreciación por): Pérdida de valor de un inmueble en función de las reparaciones necesarias.
   → TRLSR 35.3.4°, RVal 18.
3) **Mejoras de interés general**: El estatuto de la propiedad comporta el deber de realizar obras por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano hasta el límite del deber de conservación.
   → TRLSR 15.1 17.1 17.3, LvSU 199 203.2.

Consolidado 1) (clasificación de suelo): Categoría del suelo urbano. Suelo que no deba ser categorizado como no consolidado. Se puede distinguir al que reúna los requisitos para ser considerado solar del que carezca de alguno (no solar).
→ LvSU 11.3 23 26 56 DT1.
2) **No consolidado** (clasificación de suelo): Categoría de suelo urbano. Suelo que carezca de las dotaciones, servicios e infraestructuras previstos por el planeamiento, deba ser objeto de reordenación o renovación, incluso cuando ésta se limite al establecimiento de nuevas dotaciones (no consolidado por la urbanización) o al que el planeamiento atribuya un incremento de edificabilidad ponderada (no consolidado por edificabilidad).
   → LvSU 11.3.b 22 25.
3) **No consolidado por edificabilidad** (clasificación de suelo): Subcategoría del suelo urbano no consolidado. Es el suelo que, no estando no consolidado por la urbanización, tiene un incremento de edificabilidad ponderada.
   → Dotación (actuación de), Carga (dotacional), Ponderada (coeficiente).
   → LvSU 11.3.b.2 22.2 25.2 56.1, DEU 2, Dvmu08 DT1.
4) **No consolidado por la urbanización** (clasificación de suelo): Subcategoría del suelo urbano no consolidado, la LvSU lo denomina normalmente «*suelo urbano no consolidado*». Es el suelo que requiere de obras de urbanización para adecuarse a la ordenación urbanística, bien por no haber completado el proceso de urbanización o bien por ser objeto de reordenación o renovación que comporte la renovación, reforma o rehabilitación de la urbanización o, simplemente, para la implantación de nuevas dotaciones.
   → LvSU 11.3.b.1 22.1 25.1.

Construcción: 1) «*Obra construida o edificada*» (DLE). Obra de ingeniería o arquitectura, que no tiene porqué ser habitable. Art. 4.2 RVal: Edificación o instalación, excepto las de escasa entidad constructiva y sencillez técnica de una sola planta que no tengan uso residencial ni público (como tinglados y cobertizos de pequeña entidad). La LvSU utiliza a las expresiones (p. ej., LvSU 101.1) "*edificios, construcciones, instalaciones y usos*".
→ Edificación, Edificio, Instalación, Uso.
→ LvSU 207.1, DvITE EM11 1 3.
2) **Construcción ajustada a la legalidad**→ Ajustada a la legalidad.

Convenio de Concertación→ Concertación.

Cooperación: 1) Sistema de actuación público en el que la administración promueve y ejecuta la urbanización a costa de los propietarios. El carácter obligatorio para el propietario debe acomodarse a la naturaleza facultativa prevista en la legislación básica del Estado (TRLSR 13.2.c 14.c 17.2).
2) **Sistema subsidiario**: Sistema aplicable a los suelos con ordenación pormenorizada completa no incluidos en unidad de ejecución o sin sistema de actuación, normalmente, a consecuencia de haberse aprobado con anterioridad a la supresión del carácter autónomo del Programa de Actuación urbanizadora (Lvmu25 DT1)
→ LvSU 173, Lvmu25 DT1.

Coste de Ejecución Material (CEM): Coste de materiales y su puesta en obra. El Coste de contrata es el resultado de añadir al CEM, los gastos generales y el beneficio industrial del contratista, estimados en un 19%.
→ RVal 22.

Coste de reposición→ Reposición (valor de).

ISBN: 978-84-7777-743-4

D

Declaración Ambiental Estratégica→ Evaluación Ambiental Estratégica.

Declaración de aptitud de uso del suelo: Procedimiento de declaración en materia de calidad del suelo más simple que la **Declaración de calidad del suelo** aplicable en ciertos casos en que el uso previsto sea industrial (LvSC Anx.III) y la actividad soportada sea de potencial contaminante medio (LvSC Anx.III).
→ LvSC 7.3 24.

Declaración de calidad del suelo: Resolución de la autoridad ambiental que señala los usos incompatibles con la contaminación y los compatibles con la alteración de la calidad del suelo, así como las medidas preventivas, de defensa, de recuperación y de control y seguimiento que deban adoptarse.
→ Declaración de aptitud de uso del suelo
→ LvSC 7.2 23-ss.

Declaración responsable: Documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.
→ LPAC 69.1, LvSU 206.1.d, L.12-12 3.

Deber: 1) Comportamiento, positivo o negativo, que se impone a un sujeto en consideración a intereses que no son los suyos propios, sino los de otro sujeto distinto o los generales de la colectividad.
→ Carga, Obligación.
2) **Deber de Conservación**→ Conservación
3) **Deber de Edificar**: Los propietarios de terrenos edificables deben iniciar la construcción en el plazo que señale el planeamiento, el **PAU**, **mediante el procedimeto del art. 145 LvSU**, **el Proyectoo de Urbanización o el Proyecto de Actuaicón Prioritaria**, que no excederá de un año desde la conclusión de las obras de urbanización. La declaración de su incumplimiento comporta que el terreno pase a situación de **edificación** forzosa y que la edificabilidad de partida para calcular el incremento de edificabilidad a los efectos de la cesión gratuita de edificabilidad deje de ser la prevista en la ordenación para ser la efectivamente materializada.
→ LvSU 2.bis.5° LvSU 27.2 133 189-193 LvSU 194.3.2°, Dvmu08 48, TRLSR 17.1 49 50.

Depreciación→ Antigüedad, Conservación.

Derecho→ Preferente (derecho de adquisición), Retorno, Superficie.

Desarrollo Sostenible: El Informe Brutdtland del Programa de Medio Ambiente de Naciones Unidas y el Fondo Mundial de la Naturaleza define el desarrollo sostenible como aquel «*desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades*»; en el mismo sentido, el art. 2 LES establece que «*se entiende por economía sostenible un patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades*». TRLSR 3.2: «*En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas (públicas)… deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a…*».
→ TRLSR 3.2, LvMA 1.l, LvSU 3, LES 2, EvAm.d 2.

Determinante: Referido a los informes, carácter casi equivalente a vinculante, STS 4661/2014 FJ7. En la **Evaluación Ambiental Estratégica**, carácter tanto de la Declaración como del Informe Ambiental Estratégico así como de la Declaración e Informe de Impacto Ambiental que comporta que éstos sean preceptivos y que sin ellos el órgano al que corresponde resolver sobre el plan o programa no pueda formarse criterio; no llega a ser vinculante porque corresponde al órgano sustantivo la integración así como porque cabe, en caso de discrepancia con las indicadas declaración o informe, el mecanismo de resolución de conflictos. El art. 25.2 LEA se refiere a «*las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa que finalmente se apruebe o adopte*»; téngase en cuenta que la posterior y actualmente vigente LPAC no prevé la existencia de informes «*determinantes*». La LvMA califica como vinculantes tanto la Declaración (LvMA 74.1) como el Informe Ambiental Estratégico (LvMA 75.1); lo que podría no ser compatible con la legislación básica del Estado.
→ TRLSR 22.3.

Dinámico/a→ Residual Dinámico (método)

Diputación Foral: Administración con competencias urbanísticas por ser, además de Diputación Provincial,

ISBN: 978-84-7777-743-4

administración autonómica.
→ LvSU 48.3 89 91 95 192.

Directrices de Ordenación del Territorio: Principal instrumento de ordenación del territorio que establece el marco general de referencia para la formulación de los **Planes Territoriales Parciales** y Sectoriales, así como de los planes de ordenación urbanística y cuantos otros planes, programas y acciones con incidencia en el territorio desarrollen las Administraciones Públicas.
→ LvOT 4, LvSU 13 21.1 28.3 52.

Disconformidad con el planeamiento→ Fuera de Ordenación.

Documento de inicio [obsoleto]→ Inicio.

Documento de alcance→ Evaluación Ambiental Estratégica.

Documento de referencia [obsoleto]: Antigua denominación del **Documento de Alcance** (→ Evaluación Ambiental Estratégica).
→ EvEAm.d 3.6 10.

Dotación: 1) «*Suelo destinado a un determinado uso, especialmente al de instalaciones públicas*» (DLE). La definición legal del art. 57 LvSU comprende las zonas verdes y espacios libres, los equipamientos colectivos de titularidad pública, los equipamientos privados, las infraestructuras y las vías públicas; el art. 2.2.f DEU describe las dotaciones locales en suelo **urbano**.
→ LvSU 57 79, DEU 2.

2) **Actuación de dotación** (LvSU, tipo de actuación): Es la actuación destinada al levantamiento de la **carga dotacional** a que está sujeto el suelo **urbano no consolidado por edificabilidad** (LvSU 25.2) «*para garantizar el anterior equilibrio entre usos lucrativos y dotacionales*» (LvSU EM.VIII.5º.2º).
→ LvSU 11.3.b.2 25.2 137, DEU 2.k 6-8.

3) **Actuación de dotación** (TRLSR, tipo básico de actuación): Es una actuación de **transformación urbanística** prevista por el TRLSR en suelos ya **urbanizados** consistente en el incremento de dotaciones públicas para adecuarlas a la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados a una o más parcelas en la ordenación, cuando no haya una actuación de **reforma o renovación de la urbanización**; el propietario está obligado a la cesión gratuita de edificabilidad y de espacios dotacionales de nueva implantación en proporción al incremento de edificabilidad previsto en la modificación de la ordenación.
→ TRLSR 7.1.b18.2.

4) **Actuación de ejecución de dotaciones públicas**→ Ejecución de dotaciones públicas.

5) **Adscripción** (de dotaciones): Como regla general, las actuaciones deben ceder las dotaciones **incluidas** en la delimitación de la **unidad de ejecución**. También se admite la adscripción de dotaciones exteriores o distantes a los efectos de su cesión y, caso de ser necesarias para la actuación, costeamiento de su implantación (LvSU 53.1.f 186.1); la dotación adscrita puede ser sistema general o, incluso, sistema local al servicio de otras actuaciones (LvSU 138.3). Téngase en cuenta la STC 94/2014 (BOE 04/07/2014).
→LvSU 25.1.b.2.a, TRLSR 18.1.a, DEU 4.2.f 5.5 6 9.

6) **Alojamiento dotacional**: Dotación pública destinada a residencia rotatoria o social de sectores necesitados. Inalienable. Es un estándar. La LvV los califica como **Vivienda de Protección Pública**. Se corresponde con el concepto de Vivienda social de la LV. En el título de algunos artículos de la LvSU son denominados equívocamente «*alojamientos rotacionales*».
→ LvSU 17 81 DA9, LvV 3.g 19 23, LV 3.f.1, Dvmu08 29, DEU 5, TRLSR 18.1.a.2º.

7) **Aparcamiento**: Dotación conformada por el espacio de estacionamiento de vehículos a motor de cuatro o más ruedas, motocicletas, bicicletas, sillas de ruedas y otros debidamente justificados por el planeamiento, en espacios descubiertos o cubiertos, abiertos o cerrados, situados sobre o bajo rasante, y de dominio público o privado.
→ DEU 2.g

8) **Dotación pública de vivienda de alquiler**: El art. 18.1.a.2º TRLSR faculta, directamente, al planeamiento para contemplar la vivienda dotacional destinada al alquiler, concepto que coincide solo parcialmente con los **alojamientos dotacionales**.

9) **Dotación residencial protegida**: El **PGOU** puede establecer que la **VPP** se realice en régimen de derecho de **superficie**; el carácter de dotación comporta la obligación de la cesión obligatoria al municipio de la propiedad **superficiante**.
→ LvSU 54.2.f 78.3 116.1 130.

10) **Incluida**: Referido a la relación entre las actuaciones y las dotaciones, indica que la dotación queda comprendida dentro del ámbito de la actuación; concepto complementario de '**adscripción**', en el que la vinculación de la dotación a la actuación no es espacial sino jurídica.
→ TRLSR 18.1.a, LvSU 25.1.b.2.a 26.1.b, DEU 6.5.

11) **Sistema General**: Dotación que forma parte de la ordenación **estructural** y cuya funcionalidad o servicio supera el **área** o **sector**. Concepto complementario de sistema o dotación local.
→ LvSU 25.1.b.2.c 53.1.f 54 57.

12) **Sistema Local**: Dotación definida por la ordenación **pormenorizada** y cuya funcionalidad fundamental se circunscriba a un **área** o **sector**. Téngase en cuenta que puede incluirse o adscribirse a una unidad de ejecución distinta de la servida (LvSU 138.3).
→ LvSU 55.2 56.1.a-f 57 79, DEU 2.f.

ISBN: 978-84-7777-743-4

E

Económica (reparcelación)→ Reparcelación económica.

Edificabilidad: 1) Superficie construida o de techo. Puede referirse tanto a la prevista por la ordenación como a la existente.

2) **Aprovechamiento tipo** [obsoleto]: Denominación que tenía la Edificabilidad Media en la Lv3-97 y cuya vigencia esta prorrogada transitoriamente hasta la adaptación del planeamiento a la LvSU (LvSU DT2.1.7º).
→ Área de Reparto.
→ LvSU DT6, Lv3-97 DAU.2.II, Lv5-98 DA1 DA2.

3) **Coeficiente de ponderación**: Indica el valor que representa el suelo en cada uso lucrativo (Valor de Repercusión del Suelo→ Residual) de un Área, Sector o Unidad de Ejecución determinados respecto del característico, al que se atribuye la unidad. Se obtiene dividiendo el valor de repercusión de cada uso entre el valor del característico; el valor de repercusión del suelo se obtiene aplicando el método residual. Se utiliza para cuantificar homogéneamente la edificabilidad total (Ponderada) y Media de un ámbito. También se denomina coeficiente de homogeneización. Determinación pormenorizada.
→ LvSU 35.4 56.1.f.

4) **Edificabilidad Física**: Comprende tanto la privada o lucrativa como la de las dotaciones públicas. Suele expresase en m^2t/m^2s o m^2c/m^2s.
→ LvSU 35 56.1.e 225.2.d.

5) **Edificabilidad Media**: Cociente que resulta de dividir la edificabilidad ponderada (total) entre la superficie del ámbito, excluyendo en ciertos casos los suelos de titularidad pública. Suele expresase en m^2tuc/m^2s, up/m^2s, ua/m^2s.
→ LvSU 35 53.1.f 56 146, Dvmu08 44.2.

6) **Edificabilidad Media del Ámbito Espacial Homogéneo**: Edificabilidad de uso en valoración de suelos urbanizados que no tengan asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística. Cociente que resulta de dividir la edificabilidad ponderada total entre la superficie del ámbito (SA), excluyendo todos los suelos que no tengan asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística (SD). Suele expresase en m^2tuc/m^2s, up/m^2s, ua/m^2s.
→ TRLSR 37.1.a.2º y RVal 20.3 y 21.

7) **Edificabilidad Ponderada**: Expresa el valor de repercusión (→ Residual) total de los usos lucrativos; se expresa en m^2tuc (metros de techo del uso característico), up (unidades ponderadas), ua (unidades de aprovechamiento)… Se diferencia de la edificabilidad urbanística en que ésta solo refleja la superficie de techo lucrativa (aspecto geométrico que se expresa en m^2t sin indicar las variaciones de valor) y de la edificabilidad física en que ésta también incluye la superficie construida de usos dotacionales públicos (sin valor lucrativo). Para calcular la edificabilidad ponderada se homogeneizan los distintos usos tomando como unidad el valor de repercusión del suelo urbanizado del uso característico y estableciendo los coeficientes de ponderación para los demás en proporción a sus valores de repercusión respectivos.
→ LvSU 11.3.b.2 35 56.1.f.

8) **Edificabilidad Urbanística**: Superficie de techo de carácter lucrativo. Se diferencia de la edificabilidad física en que ésta comprende también la superficie de techo de las dotaciones públicas. Puede expresarse como edificabilidad urbanística (geometría), como edificabilidad ponderada (valor) y como edificabilidad Media (valor por metro de suelo). La LvSU en ocasiones utiliza esta expresión para referirse a la ponderada (arts. 22.2, 25.2, 27.3, 42.3, 137, 146.1 y 188.1).
→ LvSU 35 53.2.c.

9) **Edificabilidad Urbanística materializada**: Edificabilidad materialmente existente, atribuida a las construcciones y usos igualmente existentes y acordes con la ordenación urbanística establecida en el planeamiento urbanístico.
→ DEU 2.b

Edificación: 1) «*Acción y efecto de edificar*» (DLE). La LvSU lo define como «*superficie construida*» y el RVal se limita a describir los distintos tipos de acción de edificar: nueva construcción, ampliación, modificación, reforma, rehabilitación…
→ Edificio, Construcción, Instalación, Uso.
→ LvSU 2.2, RVal 4.3.

2) **Edificación ajustada a la legalidad**→ Ajustada a la legalidad.

3) **Edificación forzosa**: Declaración de un terreno o una obra de construcción cuando se incumpla el deber de edificar en plazo, al objeto de concluir la edificación mediante expropiación, venta forzosa o programa de edificación, comportando la pérdida del 50% de su valor en favor de la administración.
→ LvSU 133 152.1.e 189 193, TRLSR 49 50, LvV 76.3.

4) **Programa de Edificación**: Modalidades de edificación forzosa que tiene por objeto establecer las características de la promoción (venta, alquiler, precios…) y de la edificación, seleccionar al agente edificador y establecer las relaciones de dicho agente con el propietario y con la administración (venta o sustitución forzosas). Tras el Dvmu08, el procedimiento de constatación del incumplimiento del deber de edificar y declaración de la situación de edificación forzosa también se denomina «*Programa de edificación*».
→ LvSU 133.2 135.e 190, TRLSR 49.1, Dvmu08 49.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Edificado→ Urbanizado.

Edificador, agente: Empresario que en la modalidad de **programa de edificación** de la **edificación forzosa** se encarga de llevar a cabo la edificación; puede intervenir tanto en virtud de **venta forzosa** como de **sustitución forzosa**.
→LvSU 190, TRLSR 49.1, Dvmu08 49.

Edificatoria (TRLSR, tipo básico de actuación): Actuación que no reúna los requisitos de las actuaciones de **urbanización** (nueva urbanización o reforma o renovación) ni de **dotación** y tenga por objeto la nueva edificación, la sustitución o la rehabilitación de la edificación existente, pudiendo comprender obras complementarias de urbanización.
→ TRLSR 7.2.

Edificio: «*Construcción estable, hecha con materiales resistentes, para ser habitada o para otros usos*» (DLE).
→ Edificación, Construcción, Instalación, Uso.
→ LvV 3.g.

Efecto significativo→ Significativo.

Ejecución de dotaciones públicas (LvSU, tipo de actuación): Es la actuación pública para la obtención de suelos dotacionales **no incluidos ni adscritos** a **unidades de ejecución** o al suelo **consolidado**; se realiza mediante **expropiación** con cargo a presupuestos públicos, salvo cuando se trate de dotaciones adscritas a **actuación de dotación** o de suelos de cesión obligatoria por parte de actuaciones aisladas. No debe confundirse con la obtención anticipada de dotaciones **incluidas o adscritas** a **unidad de ejecución** mediante **ocupación directa** o **expropiación**.
→ LvSU 25.2 26.2 53.1.f 56.1.d 139, TRLSR 37.1.a.2º 17.1.

Equidistribución: **1)** Reparto equitativo de las cargas y los beneficios de la actuación urbanística. Fue un principio del urbanismo (TRLS76 3.2.b). En la LvSU se aplica únicamente en el seno de las **unidades de ejecución** y, de forma *sui generis*, en el seno del **Área** y del **Sector** (la peculiaridad consiste en que solamente se reparte la edificabilidad y de forma parcial, LvSU 144.2). En la legislación básica del estado se aplica a las actuaciones de **urbanización**. La Jurisprudencia lo ha recuperado, incluso entre ámbitos (STS 2783/2015 FJ3 FJ4).
→ LvSU 42-ss 144, Dvmu08 42, TRLSR 13.2.c TRLSR 14.c.

2) Equidistribución (Medio Urbano): Las diferencias más significativas con la equidistribución tradicional son: 1) que incluye tanto suelos objeto de transformación como suelos objeto de rehabilitación de la edificación, de la urbanización o, incluso, parcelas en que no se prevean obras, 2) que, normalmente, los costes superaran los ingresos, por lo que no consiste en el reparto del beneficio neto o 3) que no esta regulada, por lo que el operador cuenta con un margen de discrecionalidad inusual. Los efectos de estas diferencias son más trascendentes en las actuaciones de **Regeneración y Renovación Urbanas** de carácter **conjunto** e **integrado**. El art. 2.1.2.º TRLSR, innovación del TRLSR, podría limitar el alcance de este tipo de equidistribución dado su aparente veto al primero de los aspectos comentados.
→ LvV 43.4.d.

Especulación: «*Efectuar operaciones comerciales o financieras con la esperanza de obtener beneficios aprovechando las variaciones de los precios o de los cambios*» (Especular, DLE). El art. 4 ECO.805-03 define Elementos especulativos como «*aquellos datos, ofertas o escenarios, que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revalorización de los inmuebles) cuya presencia no esté asegurada*».
→ CE 47, TRLSR 20.1.a, LvSU 4.3.g, RVal 22.4.

Estado de conservación→ Conservación (Depreciación por estado de).

Estatutario: Régimen en el que los derechos y obligaciones se determinan por la norma vigente en cada momento. La Exposición de Motivos de la LS56 decía elocuentemente: «*La Ley configura las facultades dominicales sobre los terrenos, según su calificación urbanística, constituyendo un estatuto jurídico del suelo. Las limitaciones y deberes que implica definen el contenido normal de la propiedad según su naturaleza urbana y, por tanto, no dan lugar a indemnización*». Véase la STC 37/1987 (BOE 14/04/1987).
→ TRLSR 11.1 TRLSR 17.1.

Estándares: Son límites normativos que se establecen con la finalidad de garantizar unos parámetros de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas. La LvSU establece la edificabilidad máxima y mínima, la superficie mínima de zonas verdes y espacios libres, el número de plazas de aparcamiento, los equipamientos privados, el carácter dotacional de la **propiedad superficiante** (→ Superficie) de la vivienda protegida, el arbolado, la **vivienda de protección pública** y los alojamientos **dotacionales**.
→ LvSU 77-81, DEU 2.a.

Estática→ Residual Estático (método)

Estructural (ordenación): Ordenación urbanística básica, estrategia de desarrollo, **usos globales** (→ Calificación), infraestructuras de uso general, edificabilidad lucrativa… La formula el **PGOU** y, para el suelo **urbanizable** no secto-

ISBN: 978-84-7777-743-4

rizado, el PS. En el modelo de planeamiento de la LvSU también contiene determinaciones no estructurantes como la fijación con total precisión de la edificabilidad urbanística.
→ Pormenorizada (ordenación), Plan de Compatibilización.
→ LvSU 53-55.

Estudio de detalle: Instrumento de ordenación sin rango de plan, de alcance limitado.
→ LvSU 56.1.j 60 73-74 98.

Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental [obsoleto]: Denominación que anteriormente tuvo el Estudio Ambiental Estratégico (→ Evaluación Ambiental Estratégica).
→ ECIA.d 2.2, LvSU 87.3.

Evaluación ambiental estratégica: **1)** Proceso que asegura la integración de aspectos ambientales en la toma de decisión de los planes y programas. Tiene dos modalidades, la ordinaria y la simplificada.
→ Determinante.
→ LEA 5.1.a 6, LvMA 61.1.a.

2) Declaración Ambiental Estratégica: Informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa y cuyas determinaciones, medidas o condiciones finales deben incorporarse en el plan o programa que finalmente se apruebe o adopte. Aunque tuvieron un alcance diferente, antiguamente se denominó Informe Definitivo de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y Memoria Ambiental.
→ LEA 5.2.d 6 25.2, LvMA Anx.II.G.b

3) Documento de alcance: En la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, pronunciamiento del órgano ambiental dirigido al promotor que tiene por objeto delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Sustituye a los antiguos Informe preliminar de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y Documento de Referencia.
→ LEA 19, LvMA Anx.II.G.d.

4) Documento Inicial Estratégico: Documento elaborado por el promotor del plan o programa sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica en el que se recogen los objetivos, posibles efectos y alternativas. Antiguamente denominado Documento de Inicio.
→ LEA 18 29.

5) Estudio Ambiental Estratégico: En la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, estudio elaborado por el promotor que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa. Antiguamente denominado Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental e Informe de Sostenibilidad Ambiental.
→ LEA 5.2.c 20, TRLSR 22.2, LvMA Anx.II.G.e

5) Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria: Procedimiento de Evaluación de Planes y programas. Comprende la Solicitud de Inicio, Documento de Alcance, Estudio Ambiental Estratégico y el Declaración Ambiental Estratégica.
→ LEA 6.1 17-28 Anx.I, LvMA 61.1.a Anx.II.A II.C.

6) Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada: Procedimiento de Evaluación de Planes y programas no sujetos al procedimiento Ordinario o que afecten a zonas de reducida extensión o sean modificaciones menores. Comprende la Solicitud de Inicio y el Informe Ambiental Estratégico.
→ LEA 5.2.f 6.2 29-32, LvMA 61.1.b Anx.II.B.

7) Informe Ambiental Estratégico: Informe determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.
→ LEA 5.2.e 31, LvMA Anx.II.G.h.

8) Modificaciones menores: A los efectos de la Evaluación Ambiental Estratégica, cambios no fundamentales en los planes y programas aprobados pero que pudieran ser relevantes desde la perspectiva ambiental.
→ LEA 5.2.f, LvMA Anx.II.G.n

9) Solicitud de inicio: En la Evaluación Ambiental Estratégica, la presenta el promotor ante el órgano sustantivo, acompañando el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico.
→ LEA 18 29.

10) Zona de extensión reducida: Aquella cuyas dimensiones determinan que la Evaluación Ambiental pueda ser simplificada. Permiten que la protección ambiental se pueda conseguir de forma equivalente a través de la evaluación ambiental estratégica o de la evaluación de impacto de proyectos.
→ LEA 6.2.b, EvAm.d 3.11.

Explotación en suelo rural: La unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial.
→ RVal 4.1 10.

Expropiación: **1)** Cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o Entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente por causa de utilidad pública o interés social, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio (LEF 1). Los terrenos destinados a uso público que no estén incluidos

ISBN: 978-84-7777-743-4

o adscritos a actuación integrada o a actuación de dotación o cuya cesión no se imponga al suelo consolidado se adquieren por expropiación forzosa, en la que el precio de la transmisión se establece por órgano independiente. También puede ser promovida por el afectado. Se aplica también en el supuesto de que el propietario incumpla el deber de edificar, para ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo y como Sistema de actuación.
→ LvSU 119 123 177 186 190, TRLSR 34-39 42-47.

2) **Beneficiario de la expropiación**: Persona en cuyo favor expropia la administración. La gestión del sistema de expropiación puede realizarse mediante empresa que opera como agente de la administración.
→ TRLSR 42.4, LvSU 174.3, RGU 211-ss.

3) **Sistema de Expropiación**: Sistema de actuación público en el que la administración adquiere la totalidad de los terrenos y se encarga de la ejecución de la urbanización resarciéndose con el valor de las parcelas edificables lucrativas. Se puede gestionar mediante empresa Beneficiaria de la Expropiación. Hasta la LS07 era como una reparcelación con monetización de los derechos de todos los propietarios privados; con las reglas de valoración del TRLSR, la utilización de este sistema comporta potencialmente la retención por la colectividad de las plusvalías de la actuación urbanística.
→ LvSU 174-187, TRLSR 34-39 42-47.

4) **Tasación conjunta**→ Conjunta

F

Facultad de participar: 1) El art. 8.1.c LS07 calificó la participación en las actuaciones de urbanización como potestativa («*facultad*»), separándose del modelo de 1956 que impuso a los propietarios la obligación de 'hacer ciudad' (p.ej., art. 83 TRLS76 o LvSU 25.1.b.2). El TRLS13 extendió el carácter facultativo a las actuaciones de dotación, introdujo la participación obligatoria en las actuaciones sobre el Medio Urbano y regulando confusamente esta cuestión respecto a las actuaciones en suelo urbanizado, confusión que no ha resuelto el TRLSR.
→ TRLSR 13.2.c 14.c 16.3 17.2, LvSU 25.1.

2) **Facultad de participar** (indemnización de la)→ Indemnización.

Física→ Edificabilidad.

Foro de Encuentro de Urbanismo y Vivienda: Organismo consultivo en materia de vivienda del Gobierno Vasco, los Ayuntamientos y la ciudadanía.
→ LvSU DA11, Dvmu08 DA6.

Forzosa→ Edificación, Expropiación, Reparcelación, Sustitución, Venta.

Fuera de ordenación: 1) Es, en la cultura urbanística, el régimen transitorio de la construcción no susceptible de ser reedificada conforme al planeamiento vigente y a la que se aplicaba la nueva ordenación con ocasión de su sustitución (arts. 58.1 y 83.1 TRLS76). El art. 101 LvSU denomina a esta situación como «*Disconformes con el planeamiento*», definiendo 3 categorías: Fuera de Ordenación, Disconformes con el Planeamiento y Preexistentes sin Ordenación Pormenorizada. Cuando el TRLSR se refiere a ella, parece que comprende todas las situaciones de disconformidad con el planeamiento; el art. 88.b LvSU también utiliza este término para referirse a todas las situaciones de disconformidad. El art. 101.1 L vSU refiere la disconformidad a "*edificios, construcciones, instalaciones y usos*".
→ LvSU 56.1.i 101 201 224.4 237.1.c, TRLSR 12.1 17.1 27.2.a 34.3.4° 48.a.2°.

2) **Fuera de ordenación**: En la LvSU, categoría mas rigurosa de las situaciones de disconformidad con el planeamiento, para la que la LvSU establece limitaciones en cuanto a construcciones y edificios.

I

Indemnización: 1) El TRLSR regula la expropiación y los efectos de las alteraciones del planeamiento diferenciando entre valor del suelo e indemnización. La diferencia fundamental entre estos dos conceptos es que la naturaleza de la segunda facilita su modulación y, por otra parte, que el premio de afección (5%, LEF 47) solo se aplica al valor.

2) **Indemnización de la facultad de participar**: Compensación por la privación de la expectativa o facultad de participar en las actuaciones de Nueva Urbanización o por la alteración de su ordenación. La indemnización equivalía a un porcentaje (precisamente el fijado por cada comunidad autónoma para la cesión gratuita de edificabilidad) de la diferencia entre la valoración a origen y la valoración a actuación terminada; criterio de valoración que ha sido anulado por STC 218/2015. Esta valoración de la expectativa supone una excepción al principio general del art. 11.2 TRLSR de que la previsión de edificabilidad por el plan, no la integra en el derecho de propiedad del suelo.
→ TRLSR 38, RVal 28.

3) **Indemnización de la Iniciativa**: Compensación por algunos de los gastos anticipados para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas cuando resulten inútiles para quien los haya realizado. A partir del inicio de la actuación se aplica alternativamente a la

ISBN: 978-84-7777-743-4

indemnización de la promoción.
→ TRLSR 39, RVal 29.

4) **Indemnización de la Promoción**: Una vez **iniciada** la actuación de **urbanización**, la imposibilidad de continuar la promoción o la alteración de sus condiciones se indemniza en proporción a la reducción del valor a actuación **terminada**, salvo que la cifra resultante sea inferior a la indemnización de la facultad o de la iniciativa.
→ TRLSR 39.2, RVal 29.

Incluir, incluida→ Dotación

Informe Ambiental Estratégico→ Evaluación Ambiental Estratégica.

Informe de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental: Expresión ambigua utilizada en los arts. 91.2 y 97.1 LvSU dado que podría referirse tanto al **Informe Preliminar de Impacto Ambiental** como al **Definitivo**.

Informe de Evaluación de los Edificios: Resultado del examen periódico de los edificios para determinar su estado de conservación, el grado de cumplimiento y, en su caso, viabilidad de adaptación a la normativa de sobre accesibilidad, así como la evaluación de su eficiencia energética.
→ TRLSR 29.1, LvV 52, DvITE.

Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) [obsoleto]: Antigua denominación del **Estudio Ambiental Estratégico.**
→ EvAm.d 3.7 11, LEMApp 8-ss.

Informe Definitivo de Impacto Ambiental [obsoleto]: Antigua denominación de la Declaración Ambiental Estratégica.
→ Informe de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental
→ ECIA.d 2.4 21

Informe Preliminar de Impacto Ambiental [obsoleto]: Antigua denominación del Documento de Alcance.
→ ECIA.d 2.3 18, LvSU 97.1.

Informe de Sostenibilidad Económica (ISE): Informe que analiza e incorpora las determinaciones de índole económica de sostenibilidad en el tiempo de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Valora, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. El ISE centrará el análisis económico en las cuentas públicas y distinguirá dos niveles territoriales, el municipal y el supramunicipal, analizando tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos, como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.
→ TRLSR 22.4

Infravivienda: →Vivienda.

Iniciativa (urbanizadora, indemnización de la)→ Indemnización.

Inicio 1) (de la actuación): A los efectos del TRLSR, se entiende que la actuación de **urbanización** está iniciada cuando hayan dado comienzo las obras, siempre que la totalidad de los instrumentos de ordenación y ejecución requeridos por la legislación urbanística estén aprobados y sean eficaces.
→ Indemnización de la facultad, Indemnización de la iniciativa, Indemnización de la promoción.
→ TRLSR 7.4 38.1.c 39, LvSU 135.

2) **Documento Inicial Estratégico**→ Evaluación Ambiental Estratégica.
3) **Documento de Inicio**: [obsoleto]: Antigua denominación de la Solicitud de Inicio.
→ EvAm.d 3.5 8, LvSU 90.1.
4) **Solicitud de inicio**→ Evaluación Ambiental Estratégica.

Inspección Técnica de Edificios (ITE): Informe de la inspección periódica de los edificios para determinar su estado de conservación, estimar las condiciones de la envolvente del edificio y sus instalaciones desde la perspectiva de sus parámetros relacionados con la eficiencia energética, al objeto de certificar la eficiencia energética del edificio, e informar sobre las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
→ LvV 52, DvITE.

Instalación: **1)** DLE: "*Recinto provisto de los medios necesarios para llevar a cabo una actividad profesional o de ocio*". RVal 4.4: Las construcciones que no sean legalmente edificación. A los efectos de la LvSU, según el art. 207.1 (letras b, ñ o q), sería el resultado de instalar, como concepto contrapuesto al resultado de las obras (la cuestión es relevante porque las instalaciones fuera de ordenación no estarían afectadas por las limitaciones del art. 101.5 LvSU).
→ Construcción, Edificación, Edificio, Uso.

2) **Instalación ajustada a la legalidad**→ Ajustada a la legalidad.

Integrada

1) **Actuación Integrada** (sobre el Medio Urbano): Modalidad de las actuaciones de **Regeneración y Renovación Urbanas** que articula medidas sociales,

ISBN: 978-84-7777-743-4

ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.
→ TRLSR 2.1.

2) **Actuación integrada** (LvSU, tipo de actuación): Es la actuación urbanizadora para dar lugar a uno o varios solares; es el modo típico de proceder a la transformación urbanística; requiere, salvo que se apruebe un Proyecto de Actuación Prioritaria, Sistema de actuación, **Reparcelación** y Proyecto de **Urbanización**. La LvSU trata en ocasiones este concepto como si fuera un ámbito espacial (p.ej., el objeto del antiguo PAU o los arts. 33.1 y 42.4) que se correspondiera con lo que en el sistema anterior se denominaba **Polígono** o unidad de actuación; parece que lo más correcto es entender la actuación integrada como una tipología de actuación que *integra* a un conjunto de propietarios e *integra* las operaciones urbanísticas normalizadas de programación, reparcelación y urbanización; desde la perspectiva espacial, solo puede comprender suelos sujetos a actuación integrada, y su ámbito.
→ LvSU 56.1.b 136 138 LvSU 145 195.

3) **Actuación no integrada** (LvSU, tipo de actuación): Expresión comprensiva tanto de las actuaciones aisladas, incluso el levantamiento de la carga dotacional mediante la actuación de dotación, como de la actuación de ejecución de dotaciones públicas.
→ LvSU 136 137 139.

J

Junta de Concertación→ Concertación (Junta de).

K

K: En el método **residual** del RVal, coeficiente que se aplica al Valor en venta (Vv) para descontar de éste el beneficio y los gastos de la promoción. Su valor normal es 1,4 pudiendo ir desde 1,2 hasta 1,5. El resultado de deducir de un valor en venta de 100 el beneficio y gastos de la promoción mediante la aplicación del coeficiente K general es 100 ÷ 1,4= 71,43, lo que equivale a fijar el beneficio y gastos de la promoción en un 28,57% de las ventas.
→ Margen.
→ RVal 22.

L

Licencia: Autorización administrativa a que está sujeta la realización de obras de edificación y reforma, así como el uso de las edificaciones y terrenos y cuya concesión procede cuando no exista inconveniente legal.
→ Comunicación previa, Declaración responsable.
→ LvSU 207 212, TRLSR 11.3.

Local (dotación)→ Sistema local.

Local de protección pública → Vivienda de Protección Pública.

M

Malla→ Urbano.

Margen (del promotor): Beneficio empresarial; se expresa en un porcentaje sobre el total de las ventas. El método residual estático del art. 22.2 RVal lo integra junto a los gastos de promoción en el coeficiente **K**, cuyo valor normal es 1,4 (lo que representa un 28,57% sobre las ventas) pudiendo fluctuar desde el 1,2 (16,66%) hasta el 1,5 (33,33%). El margen de una operación en que se compre el terreno en 95, se inviertan 50 y se venda en 200 sería de (200 - 95 + 50)÷ 200= 27,5%.
→ Tasa Interna de Retorno, Prima de riesgo y Tasa Libre de Riesgo.
→ RVal 22.

Media→ Edificabilidad.

Medio Urbano

1) **Actuación sobre el Medio Urbano**: El TRLSR utiliza esta denominación genérica para referirse a las actuaciones previstas originalmente en L3R: Rehabilitación edificatoria y Regeneración y Renovación Urbanas.
→ Aislada, Conjunta, Integrada.
→ TRLSR 2.1.

2) **Actuación sobre el Medio Urbano de carácter integrado** → Integrada

3) **Ámbito de la actuación sobre el Medio Urbano**: El régimen sustantivo previsto para las actuaciones sobre el Medio Urbano requiere la delimitación del ámbito de actuación que se podrá realizar tanto en un instrumento de ordenación como mediante decla-

ISBN: 978-84-7777-743-4

ración específica.
→ Memoria de Viabilidad Económica.
→ TRLSR 24.1.

4) **Área de Regeneración Urbana** (ARU): Denominación que utiliza la LvV para referirse al ámbito de las actuaciones de regeneración y, probablemente, rehabilitación.
→ LvV 3.b 42.

5) **Equidistribución de la actuación sobre el Medio Urbano** → Equidistribución

Mejoras de interés general→ Conservación.

Memoria Ambiental [obsoleto]: Antigua denominación de la Declaración Ambiental Estratégica.
→ EvAm.d 3.13 13, LEMApp 8-ss.

Memoria de Viabilidad Económica: Documento preceptivo para la delimitación de actuaciones sobre el Medio Urbano.
→ TRLSR 22.5.

Método→ Capitalización, Comparación, Reposición, Residual.

Metro útil (m^2u): Metro cuadrado de techo o construido, que sea útil. Refleja la superficie utilizable por contraposición a la construida, que suele expresarse en m^2t. No existe una regla universal de medición de los m^2u, siendo la más normalizada la de la normativa de Viviendas Sociales [antigua VPO]: espacio interior de la vivienda, descontando tabiques e instalaciones, los huecos abiertos se computan con reglas especiales).

Mínima→ Parcela mínima.

Modificaciones menores→ Evaluación Ambiental Estratégica.

N

No consolidado→ Consolidado.

No sectorizado→ Sectorizado.

No solar→ Solar.

No regresión (principio): Principio en virtud del cual la normativa, la actividad de las Administraciones Públicas y la práctica jurisdiccional no pueden implicar una rebaja o un retroceso cuantitativo ni cualitativo respecto de los niveles de protección ambiental existentes en cada momento, salvo situaciones plenamente justificadas basadas en razones de interés público, y una vez realizado un juicio de ponderación entre los diferentes bienes jurídicos que pudieran entrar en contradicción con el ambiental. En el caso de los Estados descentralizados como España, este principio ordena también la interconexión interordinamental: ya no solo como proyección temporal entre normas anteriores y posteriores, sino en el juego de las bases de las normas ambientales, es decir, que las Comunidades Autónomas con competencias en la materia puedan establecer niveles de protección más altos que la legislación básica estatal (LCCTE EM.3.7º).
→ LCCTE 2.l, TRLSR 3, STS 5538/2012 FJ7.

No urbanizable (clasificación de suelo): Suelo preservado de la transformación urbanística por sus cualidades intrínsecas, por disponerlo la legislación sectorial o porque el planeamiento lo considera inadecuado para su transformación urbanística. Sin perjuicio del mantenimiento y ampliación de los **núcleos rurales**.
→ LvSU 13 21 28-ss.

Núcleo de población: Conjunto de cuatro edificaciones residenciales próximas. La LvSU lo define únicamente para prevenir el riesgo de su formación en suelo **no urbanizable**.
→ LvSU 28.4.

Núcleo rural (clasificación de suelo): Condición singular del suelo **no urbanizable** por tener un régimen urbanístico especial, no está identificada como **categoría** en la LvSU. Conjunto mínimo de 6 **caseríos** que no distan entre sí más de 150 metros, en entornos rurales con un espacio o edificio que los aglutina.
→ LvSU 29 DT1.3.3º, Dvmu08 5-9, TRLSR 21.4, STS-JPV 4241/2017.

Nueva Urbanización→ Urbanización.

O

Obligación: Es habitual distinguir entre **deber** y obligación en atención a que ésta es el resultado de un proceso por el que, atendiendo a las circunstancias de cada caso, se concreta el deber genérico impuesto en la norma fijando el alcance específico del comportamiento exigible al sujeto gravado.
→ Carga.

Ocupación directa: Método de obtención anticipada de dotaciones de cesión gratuita, consistente en la disociación del suelo y sus derechos edificatorios, al

ISBN: 978-84-7777-743-4

objeto de que el propietario conserve los derechos edificatorios a pesar de la toma de posesión del suelo por la comunidad; se diferencia de la **expropiación** de terrenos dotacionales de **cesión** gratuita en que en ésta, la administración adquiere el suelo y sus eventuales derechos edificatorios y por tanto no es gratuita. Se diferencia de la obtención de suelos dotacionales en suelo **consolidado**, en que en ésta no se produce el reconocimiento de los derechos edificatorios ni operan las garantías para el caso de que el planeamiento no se desarrolle. Su regulación no esta sincronizada con la nueva configuración de la propiedad, en la que la previsión de edificabilidad no se patrimonializa por el propietario del suelo (TRLSR 11.2).
→ LvSU 26 34 188, TRLSR 16.3 48.e.

Ordenación→ Estructural, Pormenorizada, Territorial.

Ordenanzas: Instrumento complementario de la ordenación urbanística que se aprueba como ordenanza municipal. Los planes también contienen ordenanzas (LvSU 62.2 66.h 68.e).
→ LvSU 60 75 99, LlLe 69.

Origen (valoración a): Es el criterio del TRLSR para referirse al valor del suelo sin consideración de la actuación prevista en el planeamiento; utiliza las expresiones «*valor del suelo en su situación de origen*» (TRLSR 39.2.a) o «*usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen*» (TRLSR 37.3). En suelo **rural** es el valor según la **renta** de la explotación y en suelo **urbanizado** es (STS 2368/2016) el valor de la edificabilidad atribuida en el plan precedente, aunque no se hubiera materializado.
→ Terminada (valoración a actuación).
→ RVal 25.

P

Parcela mínima: Parcela inadecuada para ser edificada por sus dimensiones (superficie, frente a viario…). Las ordenanzas de parcela mínima normalmente prohíben divisiones parcelarias que den lugar a parcelas inadecuadas o la edificación junto a una parcela que no reúna las condiciones de mínima, aunque permitiendo su edificación cuando no sea agrupable con otras y sea peor para el espacio urbano un terreno inedificado que una parcela de edificabilidad o utilidad complejos.
→ Reparcelación de solar.
→ LvSU 44.5 56.1.k, Dvmu08 40.2.

Parcelación urbanística: Toda división de terrenos cuando alguno de los lotes esté en suelo **urbano** o **urbanizable**; también lo es cuando cualquiera de los lotes resultantes en suelo **no urbanizable** tenga una superficie menor a la prevista en la legislación agraria, disponga o esté previsto que disponga de los servicios necesario para la implantación de usos o actividades o pueda suponer su urbanización.
→ LvSU 39.1.

Participar, participación→ Facultad de participar, Indemnización de la facultad de participar, Programa de participación ciudadana.

Patrimonial→ Bien patrimonial.

Patrimonios públicos de suelo: **1)** Conjunto de bienes y derechos afectos a la promoción de vivienda protegida y otros fines de interés social.
→ Reservas.
→ LvSU 111-130, LvV 14-ss, Dvmu08 37-39, TRLSR 51 52.

2) Patrimonio municipal de suelo (PMS): Conjunto de bienes y recursos, principalmente terrenos, separado de los demás bienes municipales, afecto a la ejecución del planeamiento urbanístico, principalmente viviendas de protección pública.

Plan de Compatibilización (PC): Instrumento de ordenación **estructural** de zonas limítrofes de varios municipios.
→ LvSU 59 63 92, Dvmu08 13-14.

Plan de Sectorización (PS): Instrumento de planeamiento **estructural** que establece la ordenación del suelo **urbanizable no sectorizado**.
→ LvSU 53.2 59 64-66 93 94.

Plan Especial: Instrumento de ordenación **pormenorizada** con objeto distinto de la ultimación de las **áreas** y **sectores** previstos en el **PGOU**, función esta reservada al **PEOU** y al **PP** respectivamente.
→ LvSU 59 97.

Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU): Instrumento de ordenación **pormenorizada** en el suelo **urbano**; desarrolla las determinaciones del **PGOU** para un **Área** determinada o modifica la ordenación **pormenorizada**, incluso la establecida por el **PGOU**.
→ LvSU 58 69 70.

Plan Especial de Protección y Conservación: **Plan Especial** que desarrolla y/o completa las determinaciones sobre protección del **PGOU**.
→ LvSU 69 72.

Plan Especial de Rehabilitación del patrimonio edificado o la mejora del entorno urbanizado: Instrumento para la ordenación pormenorizada de las áreas de renovación o de regeneración urbana, áreas de reforma interior, áreas de reforma urbana o cualesquiera otras categorías derivadas de la legislación urbanística y que tengan por objeto la rehabilitación del patrimonio edifi-

ISBN: 978-84-7777-743-4

cado o la mejora del entorno urbanizado.
→ LvV 43.2.

Plan Especial de Renovación Urbana (PERU): Instrumento de ordenación pormenorizada, destinado a descongestionar el suelo urbano, crear dotaciones, saneamiento de barrios, regeneración o rehabilitación urbana, reforma interior… Su singularidad radica en que no está vinculado por la ordenación estructural sino por la «*estructura fundamental*».
→ LvSU 69 71.

Plan General de Ordenación Urbana (PGOU): Instrumento básico de ordenación urbanística; contiene la ordenación estructural y, opcionalmente, la pormenorizada.
→ LvSU 59 61-ss 87 90 91.

Plan Parcial (PP): Instrumento de ordenación pormenorizada en el suelo urbanizable que desarrolla las determinaciones del PGOU o el PS para un Sector determinado o modifica la ordenación pormenorizada, incluso la establecida por el PGOU o el PS.
→ LvSU 59 67-ss 95 96.

Plan Territorial Parcial (PTP): Instrumento de ordenación territorial que desarrolla las Directrices de Ordenación del Territorio en los ámbitos delimitados por estas.
→ LvOT 11-ss.

Población actual: De acuerdo con el padrón municipal personas que tienen su residencia en el territorio de referencia en un determinado momento.
→ Dvmu08 DA1, DEU 2.l DEU 4.b DEU 5.2, DOT.19 13

Polígono [obsoleto]: antigua denominación de la unidad de ejecución tanto en suelo urbanizable como apto para urbanizar.
→ LvSU DT6.2°.

Ponderada→ Edificabilidad.

Pormenorizada (ordenación): Conjunto de determinaciones urbanísticas de carácter detallado que, normalmente, desarrollan la ordenación estructural: usos pormenorizados, alineaciones y rasantes, sistemas locales… Los instrumentos de ordenación estructural también pueden contener la ordenación pormenorizada. El art. 6.5 LvOT se refiere a la «*ordenación pormenorizada*» como función de los PTP.
→ PEOU (Plan Especial de Ordenación Urbana), PERU (Plan Especial de Renovación Urbana), PP (Plan Parcial), Área, Sector.
→ LvSU 56 57.

Preferente (derecho de adquisición): El planeamiento urbanístico y la ordenación territorial pueden establecerlo a favor de la administración en supuestos de fuera de ordenación o de intervenciones de rehabilitación o, incluso, con fines genéricos (ejecutar el planeamiento, incrementar el patrimonio, intervención en el mercado…)
→ LvSU 125-127, LvV 65-ss, TRLSR 42.3.

Prima de Riesgo: Es uno de los dos conceptos, junto con la tasa libre de riesgo, en que se desglosa el beneficio del promotor; se expresa en un porcentaje anual sobre la inversión realizada. En las valoraciones se fija en función de lo que resulte habitual en la localidad según el tamaño, localización y uso de la promoción; se aplica en el método residual dinámico. También se aplica para actualizar el valor de las inversiones en supuestos indemnizatorios y para mayorar la deducción por cargas de urbanización pendientes; en estos casos su cuantía es la establecida en el Anx.IV RVal.
→ Margen.
→ TRLSR 39 40, RVal 22.3 27 29, ECO.805-03 38 DA6.

Principio→ No Regresión, Probabilidad, Prudencia

Prioritaria (actuación): Actuación urbanística así declarada por el Ayuntamiento en ámbitos en que se prevea la calificación de vivienda de protección pública o que tengan por objeto la intervención en los conjuntos urbanos o rurales existentes de la LvV. Flexibiliza la Ordeanción Estructural y es susceptible de desarrollarrse mediante Proyecto de Actuación Prioritaria.
→ LvSU 2bis.1

Pro indivisión: Régimen de propiedad cuya titularidad corresponde, sin división, a una comunidad, de forma que cada participe ostenta una cuota sobre el bien y que, normalmente, se gestiona por unanimidad. El art. 40.2 Dvmu08 equipara a esta situación a los efectos de la actuación aislada a las parcelas con propiedad exclusiva que deban edificarse de forma conjunta.
→ LvSU 136.a, Dvmu08 40.2.

Probabilidad (principio de): «*ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables*».
→ ECO.805-03 3.1.d.

Procedimiento abreviado: Procedimiento administrativo que responde a los principios de eficacia, eficiencia y economía para la aprobación del Proyecto de Actuación Prioritaria.
→ LvSU 2.bis.1 2.bis.3 94.bis

Programa de Actuación Urbanizadora (PAU): **1)** [obsoleto] Instrumento de ejecución de la ordenación pormenorizada que delimitaba las unidades de ejecución y fijaba los sistemas de actuación de cada una de ellas. Suprimido por la Lvmu25, sin perjuicio de los efectos de los aprobados al amparo de la normativa anterior a la misma.
2) Contenido de la ordenación pormenorizada.
→ LvSU 56.1.b LvSU 68.d.

ISBN: 978-84-7777-743-4

3) **Programación unitaria**: Determinación obsoleta tras incorporarse el PAU a la ordenación pormenorizada.
→ LvSU 56.1.b 152.1.

Programa de participación ciudadana: Documento preceptivo en las procesos relativos a instrumentos de ordenación **estructural** comprensivo de los objetivos, estrategias y mecanismos tendentes a posibilitar el derecho de los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas a participar en el proceso de elaboración del planeamiento.
→ LvSU 108

Programa de Edificación→ Edificación.

Programa de Realojos→ Realojos (programa).

Promoción (indemnización de la)→ Indemnización.

Promotor: 1) Promotor público: A los efectos de la distribución de la cesión gratuita de edificabilidad (LvSU 27), entidad pública que presente el proyecto de actuación prioritaria; el proyecto de expropiación; el convenio de concertación o el proyecto que incluya la reparcelación.
2) **Promotor de actuación prioritaria**: Entidad publica o persona propietaria de terrenos en el ámbito en proporción suficiente, a juicio del Ayuntamiento (típicamtne, el 60%), para liderar el desarrollo de una **actuación prioritaria** a quién la ley reconoce los atributos de las **Juntas de Concertación**.
→ LvSU 2.bis.6 LvSU 94.bis.8 LvSU 163.3

Propiedad superficiante→ Superficie.

Proyecto de Actuación Prioritaria: Proyecto para la ejecución directa de la ordenación estructural de una **actuación prioritaria** que incluye reparcelación, el proyecto de urbanización y los anteproyectos de edificación, no requiriendo instrumento de ordenación pormenorizada ni, en su caso, esta vinculado por la misma. Se aprueba mediante un **procedimiento abreviado**,que prevé tres fases de elaboración: anteproyecto, proyecto básico y proyecto ejecutivo.
→ LvSU 2bis.2 LvSU 2bis.4 LvSU 2bis.5

Proyecto de obras complementarias de urbanización→ Urbanización.

Proyecto de urbanización→ Urbanización.

Prudencia (principio de): «*ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que de cómo resultado un menor valor de tasación*».
→ ECO.805-03 3.1.f.

R

Realojamiento→ Realojo, Reinstalación.

Realojo: 1) Derecho de los residentes legales desalojados por una actuación urbanística a la puesta a disposición de una vivienda acorde a sus necesidades a precio de **vivienda protegida**. La L3R cambió su naturaleza para las actuaciones sobre el Medio Urbano de carácter expropiatorio al declarar la incompatibilidad entre el justiprecio y el realojo y, en general, al admitir su sustitución por compensación económica si no fuera posible. Esta nueva naturaleza se ha extendido a todas las actuaciones por el art. 19.1.a TRLSR y la LvV, que exige el requisito adicional de que el desalojado necesite la vivienda de realojo.
→ LvSU DA2, Dvmu08 23, TRLSR 18.1.e 19, LvV 34 50..
2) **Programa de Realojos**: El Programa de Realojos de la ordenación **pormenorizada**, debe contener la relación de desalojos, y el de la **reparcelación** los convenios de realojo.
→ LvSU 68.d DA2.3, LvV 43.4.e, TRLSR 24.2.b.
3) **Realojo provisional**: Realojo que tiene lugar cuando en el momento del desalojo no esté disponible la vivienda de realojo definitivo y cuyos costes corren a cargo de la actuación. Posible supresión por
→ LvSU DA2.1.c DA2.3.c.4, TRLSR 19.3 LvV 50.5.
4) **Reinstalación**: Denominación en la LvSU del realojo de actividades económicas; no aplicable en expropiación.
→ DA2.3.
5) **Residencia habitual**: Requisito relevante para el reconocimiento del derecho al realojo. El art. 37.3 PP.39-08 requiere la permanencia con más de un año de anterioridad al título que legitime el desalojo. El art. 2.3 TRLSR requiere más de 183 días al año.
6) **Retorno**: Derecho previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y que subsiste en las actuaciones urbanísticas aisladas (DA8ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994).
→ TRLSR 18.1.e 19, LvSU DA2.1.c, LvV 50.2.
7) **Vivienda de realojo**: Las viviendas que satisfacen el derecho de reaolojo tienen unas características singulares de superficie y régimen de tenencia y un régimen especial de protección.
→ LvSU DA2.2, Dvmu08 23.3, TRLSR 18.4 19, LvV 29.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Recurso (PMS): La LvSU califica de recurso afecto al PMS (→ Patrimonio Publico de Suelo) el metálico vinculado al mismo.
→ LvSU 113.1.

Reforma o renovación→ Urbanización.

Regeneración: «*Dar nuevo ser a algo que degeneró, restablecerlo o mejorarlo*» (Regenerar, DLE). La Declaración de Toledo 2010 identifica la regeneración urbana integral con tres adjetivos: Inteligente, sostenible e inclusiva y establece los objetivos desde la perspectiva multidimensional de la sostenibilidad: económica, social, ambiental, cultural y gobernanza. El art. 3.ñ LvV la define como «*el proceso de intervención pública que integra los aspectos relacionados con el medio ambiente y las condiciones físicas, urbanas, sociales y económicas y plantea alternativas para mejorar la calidad de vida de la población y las condiciones de la edificación, urbanización y dotaciones de un conjunto urbano o núcleo de población*»; las acciones de este proceso se denominan «*Revitalización*» (LvV 3.r).

1) **Actuación de Regeneración Urbana** (RD-l.8.11) [obsoleto]: Actuación establecida en el RD-l.8.11, análoga a la de renovación y rehabilitación urbana de la LES, que podía contemplar intervenciones de sustitución de la edificación, aunque sin exceder del 50% del ámbito. Era también actuación de reforma o renovación de la **urbanización** o, en su caso, de **dotación**.
   → RD-l.8.11 17-18.
2) **Actuación de Regeneración y Renovación Urbanas**: La actuación delimitada en el **Medio Urbano** con el objeto de realizar obras que afectan, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos.
   → Integrada, Rehabilitación Edificatoria
   → TRLSR 2.1 24, LvV 43
3) **Ámbito de regeneración y rehabilitación**: Determinación **estructural** de identificación de degradación a los efectos de su rehabilitación o regeneración.
   → LvSU 50.2.h 55.1.b 115 125.1.c.
4) **Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas**→ **Medio Urbano**
5) **Área de Regeneración Urbana**→ **Medio Urbano**

Rehabilitación: «*Habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado*» (Rehabilitar, DLE). El art. 3.o LvV la define como «*Acción de planificar, gestionar y ejecutar las obras o trabajos de adecuación urbanística, estructural o constructiva de un edificio, incluyendo las medidas precisas para su sostenibilidad, todo ello con el fin de devolverle las condiciones adecuadas al uso para el que se halla calificado. A los efectos de esta ley, la rehabilitación viene siempre referida al patrimonio edificado*».

1) **Declaración de necesidad de rehabilitación**: Declaración singular, aunque puede afectar a un conjunto, que activa el deber de adaptación a la normativa, conservación y mejora; debe incluir un descripción de la solución técnica y su valoración económica.
   → LvV 42 46.2.
2) **Obras de rehabilitación**→ Aislada, Edificatoria.
3) **Rehabilitación edificatoria**: La actuación delimitada en el medio urbano con el objeto de realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.
   → TRLSR 2.1 24.
4) **Rehabilitador** (agente): Empresario al que la administración encomienda, en virtud de concurso, la ejecución sustitutoria de obras de rehabilitación de deficiencias estructurales que pudieran provocar la ruina de la edificación
   → LvSU 203.4.d, TRLSR 9.4-6.

Regresión→ No Regresión

Reinstalación→ Realojo

Renta:

1) **Renta de la explotación**: En la valoración del suelo **rural**, la LS07 sustituyó la renta de la tierra por la renta de la explotación «*con el fin de resolver la inclusión, cada vez más frecuentes, de explotaciones no agrarias en el suelo rural*».
   → RVal EM.8 9.
2) **Renta de la tierra** [obsoleto]: La renta de la tierra como criterio para la valoración del suelo **rural** ha sido sustituida por la renta de la explotación.
   → RVal EM.8.
3) **Renta potencial**: Es la que pueda ser atribuible a la explotación de acuerdo con los usos más probables de conformidad con la normativa y utilizando medios técnicos normales.
   → RVal EM.8 8.2.
4) **Renta real**: La que se corresponda con la explotación según su estado y actividad en el momento de la valoración.
   → RVal 8.1.

Reordenación o renovación: Transformación del suelo **urbano** que determina que se deba **categorizar** como no **consolidado** por la urbanización cuando comporte «*la renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente*» (LvSU 11.3.b.1.b).
→Urbanización, reforma o renovación.
→ LvSU 11.3.b.1.b 12.4, TRLSR 7.1.a.1.

Reparcelación: 1) Redistribución parcelaria para adecuar las propiedades a la ordenación urbanística; comprende las operaciones necesarias para el reparto de

ISBN: 978-84-7777-743-4

los beneficios y las cargas en el seno de la **unidad de ejecución**.
→ LvSU 42-ss.

2) **Reparcelación de solar**→ Reparcelación interior
3) **Reparcelación económica**: Reparcelación en que los propietarios conservan sus propiedades, con las operaciones necesarias de reajuste de linderos, compensándose económicamente por las diferencias de valor entre sus derechos iniciales y las parcelas resultantes. La LvSU incorpora una reparcelación económica parcial de perfiles muy borrosos, al menos, mientras carezca de desarrollo reglamentario.
→ LvSU 47, RGU 116.
4) **Reparcelación interior**: Modalidad de extinción de **pro indivisos** civiles y de los resultantes de la agrupación forzosa de parcelas que deban edificarse conjuntamente.
→ Parcela mínima.
→ LvSU 136, Dvmu08 40.2.

Reposición:

1) **Método de reposición**: Método de valoración consistente en fijar el valor de un inmueble según el coste de construcción de otro de similares características, para lo que se determina el coste a nuevo o valor de reposición bruto aplicando técnicas y calidades actuales, y se deprecia en función de la **antigüedad** y estado de **conservación** del bien a valorar (valor de reposición neto). En urbanismo se aplica a las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo **rural** no afectas a la **explotación**, para determinar su valor separado del suelo.
→ TRLSR 36, RVal 18.
2) **Valor de reposición bruto**: o a nuevo, es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales actuales.
→ RVal 18.2, ECO.805-03 4.
3) **Valor de reposición bruto actualizado**: Es el valor de reposición bruto de un edificio de las mismas características y superficie **útil** cumpliendo todas las exigencias legales actuales para el uso a que esté destinado. El TRLSR lo denomina «*Coste de reposición*»
→ TRLSR 2.4 15.3 17.4.
4) **Valor de reposición neto**: es el resultado de deducir del valor de reposición bruto la depreciación por antigüedad y estado de conservación del inmueble en la fecha de la valoración.
→ RVal 18, ECO.805-03 4.

Reserva: Instrumento para la ampliación del **patrimonio público de suelo** mediante la adquisición, por **tanteo y retracto** o **expropiación**, de suelo **no urbanizable** o **urbanizable** no **sectorizado** con vistas a su recalificación.
→ LvSU 115 119-124.

Residencia habitual→ Realojo

Residual: 1) Método de valoración de suelo, que atribuye a éste la diferencia entre el precio de venta del producto inmobiliario acabado y sus costes de producción, incluidos los beneficios industriales del constructor y del promotor. Hay dos modalidades, la estática y la dinámica.
→ Coeficiente de ponderación.
→ TRLSR 37, RVal 22.

2) **Método residual dinámico**: Modalidad del método residual para la determinación del **valor actual neto (VAN)** de una promoción inmobiliaria, atendiendo a previsiones temporales y de evolución de los precios y la **prima de riesgo** y la **tasa libre de riesgo**. Se aplica de forma supletoria (en caso de que las ponencias catastrales no fueran aplicables) y transitoria (al suelo urbanizable que tuviera condiciones de desarrollo al 01/07/2007 y no hubiera incurrido en incumplimiento de plazos).
→ TRLSR DT3.2, ECO.805-03 39 DA6.
3) **Método residual estático**: Modalidad del método residual para la determinación del valor de una operación inmobiliaria que desprecia el factor tiempo y considera el **margen** del promotor.
→ TRLSR 37.1.b, RVal 22.
4) **Valor de repercusión del Suelo**: La parte que representa el suelo en el precio del producto inmobiliario final; se obtienen por el método residual. En urbanismo siempre se refiere al suelo urbanizado, por lo que para obtener el valor del suelo, debe deducirse del valor de repercusión el importe de los gastos de urbanización.
→ LvSU 35.4 , TRLSR 37.1.b DT3.2, RVal 22.

Retorno→ Realojo

Revitalización→ Regeneración.

Ruina: 1) Estado de deterioro generalizado o agotamiento de la construcción. Extingue el deber de **conservación**, salvo que se trate de edificio protegido. Procede la declaración de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias exceda del límite económico del deber de **conservación** o concurran circunstancias urbanísticas que impidan las reparaciones; el límite económico del deber de conservación del art. 15.3 TRLSR hace que sea muy improbable la ruina por motivos económicos.
→ LvSU 201, RVal 5.3, DvITE 2.2 11.1.

2) **Ruina física inminente**: Procede su declaración cuando el estado de la construcción ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de las personas y los bienes.
→ LvSU 202.

Rural (TRLSR, situación básica): Denominación que recibe en el TRLSR el suelo no **urbanizado** o que no es adecuado que lo esté. Es una **situación** del suelo.
→ TRLSR 21.2.

ISBN: 978-84-7777-743-4

S

Sector: Ámbito de suelo **urbanizable** ordenado **pormenorizadamente** por el PGOU o el PS o para el que se prevé la elaboración de un PP. Utilizado como referente para el señalamiento de **estándares**.
→ Área, Equidistribución.
→ LvSU 13 51 53.2.b.

Sectorización→ Plan de Sectorización (PS).

Sectorizado (clasificación de suelo): **1)** Categoría de suelo **urbanizable**. Suelo **urbanizable** incluido en la delimitación de un **sector**; también debe considerarse sectorizado el suelo **urbanizable** ordenado **pormenorizadamente** por el PGOU o el PS aunque no esté incluido en la delimitación de **sectores**.
→ LvSU 13 14.3.

2) No sectorizado (clasificación de suelo): Categoría de suelo **urbanizable**. Es el susceptible de ser urbanizado, pero que el PGOU no lo considera necesario por el momento; se sectoriza mediante PS. Asimilado al **no urbanizable**, excepto por la admisibilidad de **usos provisionales**.
→ LvSU 14 22.1.a.4 36.1v.

Significativo (sobre el medio ambiente, efecto): Según el art. 5.1.b LEA, aquella «*alteración de carácter permanente o de larga duración sobre [la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, la geodiversidad, la tierra, el suelo, el subsuelo, el aire, el agua, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural]*» o que afecte a elementos que motivaron la declaración de espacio Red Natura 2000 o a los objetivos de conservación de la misma.
→ LvSU 97.1, LvMA 2.1.h. STS 5548/2016 FJ6.

Sistema (de actuación): Procedimiento que regula las relaciones entre los interesados en la ejecución del planeamiento. Se establece para cada **unidad de ejecución**. Aunque su función es procedimental, puede alterar los derechos y obligaciones sustantivos de los partícipes.
→ Concertación, Urbanizador, Cooperación, Expropiación.
→ LvSU 145 154.1.a 159 160.3-4.

Sistema General→ Dotación.

Sistema Local→ Dotación.

Situación: Instituto que en desde la LS07 sustituye a la **clasificación**; se refiere fundamentalmente a circunstancias objetivas y determina el valor del suelo, al prescindirse en la valoración del destino previsto por el planeamiento. Se definen dos situaciones: **urbanizado** y **rural**.
→ TRLSR 21

Sostenibilidad→ Desarrollo sostenible.

Solar: **1)** Terreno edificable que cuenta con todos los servicios previstos en el planeamiento.
→ Actuación de Dotación, Reparcelación interior.
→ LvSU 12 27.3.

2) Cuasi-solar: Parcela edificable que no cumple la condición de solar por faltarle infraestructuras y/o servicios cuyo coste de contrata no supere el 5% del coste del edificio que se pueda construir en ella.
→ Aislada, Urbanización (proyecto de obras complementarias de).
→ LvSU 136 195.

3) Conformar solar: Proceso de conversión de la parcela edificable en solar, mediante la **cesión** de los terrenos que tengan **calificación dotacional** publica y el establecimiento de servicios y elementos de urbanización. Tradicionalmente se ha configurado como una **carga** inherente al derecho a edificar (TRLS76 83). Como ya apuntara el art. 14.1 LS98, el carácter **estatutario** de la propiedad (TRLSR 11.1) justifica que tanto el TRLSR como la LvSU establezcan la obligación de conformar solar de forma autónoma del ejercicio del derecho a edificar.
→ LvSU 26.1.b 34, TRLSR 17.1.

4) No solar: Se da esta denominación al suelo **urbano consolidado** en el que sean necesarias la cesión de dotaciones y/o la ejecución de obras de urbanización para la adquisición de la condición de solar.
→ LvSU 26.1 34.

5) Reparcelación de solar→ Reparcelación interior

Solicitud de Inicio→ Evaluación Ambiental Estratégica.

Subcategoría→ Categoría.

Suelo: **1)** «*Superficie terrestre*» (DLE). Para la LvSU también comprende el subsuelo y el vuelo. Para la LvSC es la parte sólida de la corteza terrestre desde la roca madre hasta la superficie, que incluye tanto sus fases líquida y gaseosa como los organismos que habitan en él; no tiene tal consideración el que esté permanentemente cubierto por una lámina de agua superficial.
→ LvSU 2.2, LvSC 3.1.

2) Suelo alterado: todo suelo en que se identifiquen concentraciones de contaminantes que superen los valores de referencia que tras el análisis de riesgos no sea suelo contaminado.
→ LvSU 147.3, LvSC 3.3.

3) Suelo contaminado: Todo suelo que presente una alteración de origen antrópico, en relación con sus características químicas, incompatible con sus funciones debido a que suponga para el uso actual, o pueda suponer, en el supuesto de cambio de uso, un riesgo inaceptable para la salud de las personas o el medio ambiente. La LvSC exige, además, la declaración administrativa.
→ LvSU 147.3, LvSC 3.2.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Superficie:
1) **Derecho de superficie**: Derecho a edificar en suelo ajeno y a disfrutar de la construcción durante un plazo determinado.
   → Cc 1604-ss, LvSU 128-130, TRLSR 53 54.
2) **Propiedad superficiante** (de la vivienda protegida): Propiedad sujeta a un derecho de **superficie**. El **PGOU** puede declarar que la propiedad superficiante de las parcelas de **VPP** es dotacional pública y, por tanto, de cesión obligatoria al municipio.
   → Dotación residencial protegida.
   → TRLSR 53 54, LvSU 54.2.f 78.3.

Suspensión (de licencias): La elaboración de instrumento de planeamiento o de ejecución comporta la suspensión automática de concesión de ciertas **licencias** y legitima la suspensión potestativa del otorgamiento de **licencias** incompatibles con el proyecto en tramitación.
→ LvSU 42.4 85.

Sustitución forzosa: Modalidad de **edificación forzosa**, de rehabilitación (LvV 41.4 42.2 46.2) en que la administración impone la ejecución a través de agente **edificador** o **rehabilitador** cuya retribución consistirá en parte de la edificación.
→ Edificación (programa de).
→ LvSU 191, LvV 61.2 76 77, TRLSR 49 50.

T

Tanteo y retracto
1) **Ámbito sujeto a tanteo y retracto**: La LvSU reconoce a las administraciones el derecho de adquisición **preferente** en zonas sujetas a **reservas** o las que se prevea la transformación o rehabilitación y así lo establezca el planeamiento, así como en ámbitos específicamente delimitados para otros fines.
   → LvSU 115 125 177
2) **Vivienda sujeta a tanteo y retracto**: Las Viviendas de Protección Púbica están sujetas a derecho de adquisición preferente por la administración.
   → LvV 65-ss

Tasa Interna de Retorno (TIR): Rentabilidad de una inversión atendiendo sus flujos de caja. P.ej., una inversión en un terreno que tenga un precio de 95, que en un año requerirá una inversión de 50 y que se vendería por 200 en 3 años tendría una rentabilidad o TIR del 12,8%.
→ Método residual dinámico, Prima de Riesgo, Tasa libre de riesgo, Valor actual neto, Margen.

Tasa Libre de Riesgo: Remuneración del dinero en depósitos o inversiones carentes de riesgo. En urbanismo se toma la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda púbica de plazo entre dos y seis años. Es, junto con la **prima de riesgo**, uno de los dos conceptos en que se descompone el beneficio del promotor. Se aplica en el método **residual dinámico**, para actualizar el valor de las inversiones, en supuestos compensatorios y para mayorar la deducción por cargas de urbanización pendientes.
→ Tasa Interna de Retorno.
→ TRLSR 39 TRLSR 40, RVal 22.3 27 29, ECO.805-03 38.

Tercer sector: 1) Conjunto de organizaciones privadas sin ánimo de lucro que trabajan por el bienestar social y el interés general, complementando a los sectores público y privado, enfocándose en áreas y segmentos más desfavorecidos.
2) Conjunto de organizaciones privadas, no lucrativas y de iniciativa ciudadana que promueven el bienestar, la inclusión social y la defensa de derechos de colectivos vulnerables.
3) Conjunto de entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, destinados a satisfacer la necesidad de vivienda o alojamiento de personas u hogares en situación de vulnerabilidad o en riesgo de exclusión social, o proveer vivienda asequible a amplias capas de la sociedad.
→ LV 3.h

Terminada
1) **Actuación terminada**: La actuación de urbanización termina cuando se cumplan los deberes, levanten las cargas y concluyan las obras conforme a los instrumentos que las legitiman. Se presume terminada a la recepción de la urbanización o, en su defecto, al término del plazo para la recepción.
   → TRLSR 7.4.2º, LvSU 198.
2) **Valoración a actuación terminada**: Es la expresión utilizada en el TRLSR para referirse al valor que tendría el suelo si hubiera concluido la actuación urbanizadora («*una vez urbanizado y libre de cargas*», RVal 28.1.a). Se tiene en cuenta para valorar la compensación por defecto total de adjudicación en la **reparcelación**, así como para fijar las **indemnizaciones** de la facultad de participar y de la promoción.
   → Origen (valoración a).
   → TRLSR 37 38.2 39.2.a 40.2, RVal 27 28.1.a 29.3.b.1.ª.

Territorial (ordenación): Conjunto de Instrumentos Territoriales y Sectoriales para la utilización racional del suelo y sus recursos mediante la definición de usos aceptables o potenciables, la definición de las infraestructuras y la regulación de las instancias cuya actividad incide sobre los

ISBN: 978-84-7777-743-4

espacios territoriales (según la exposición de motivos de LvOT). Constituye el marco de la ordenación urbanística.
→ LvSU 52 90.2.

Tipo 1) **Tipo de actuación**: La LvSU distingue cinco tipos de actuación para la ejecución de la ordenación: la **prioritaria**, la **aislada**, la de **dotación**, la **integrada** y la de **ejecución de dotaciones públicas**.
→ LvSU 2.bis.1 *77*-ss 136-139.
2) **Tipos básicos de actuación**: El TRLSR distingue cuatro tipos (básicos) de actuación: Nueva **Urbanización**, Reforma o Renovación de la **Urbanización**, **Dotación** y **Edificatoria**. Las tres primeras son actuaciones de **transformación urbanística**. y las dos primeras como actuaciones de **Urbanización**.
→ TRLSR *7*
3) **Aprovechamiento tipo**→ Edificabilidad.

Tipo Libre de Riesgo→ Tasa libre de riesgo.

Trama urbana→ Urbano.

Transformación urbanística

1) **Actuación de transformación urbanística** (TRLSR): Intervención en el territorio que tiene asociadas determinadas obligaciones urbanísticas. Incluye tanto las actuaciones de **urbanización**, denominadas Nueva Urbanización y Reforma o Renovación, como las actuaciones de **dotación**; no incluye las actuaciones **edificatorias**.
→ TRLSR *7*.1.a 18.1 18.2.
2) **Actuación de no transformación** (TRLSR, tipo básico de actuación): Modalidad de actuación en suelo **rural** innominada como tal en el TRLSR a la que se asocian el deber de ejecutar y, en su caso, ceder las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como el de las prestaciones patrimoniales cuando se implanten usos no vinculados a la explotación primaria del suelo (en Euskadi, no se han previsto prestaciones patrimoniales).
→ TRLSR 16.2.

Transferencia→ Vivienda de Protección Pública

Traslado (de dotaciones)→ Dotación (traslado o compensación).

U

Unidad de aprovechamiento (ua)→ Unidad ponderada.

Unidad de Ejecución: Ámbito de actuación urbanizadora y de reparto de beneficios y cargas para el desarrollo de las actuaciones **integradas**. Parece que la LvSU utiliza esta expresión con dos sentidos: como ámbito de una actuación urbanizadora (no incluiría los terrenos adscritos a la actuación para su cesión sin urbanizar y si incluiría las intervenciones urbanizadoras fuera de la unidad) y como ámbito de reparto de beneficios y cargas o **unidad reparcelable**, que si incluiría los terrenos exteriores **adscritos** (→ Dotación).
→ Ámbito (→ Medio Urbano).
→ LvSU 42 138.3 143-146 154.1.b, Dvmu08 42.

Unidad ponderada (up): unidad de valor equivalente al **valor de repercusión del suelo** (→ Residual) del uso **característico**. Es la unidad en que se expresa la **edificabilidad ponderada**; también se suele representar como m^2tuc (metros cuadrados construidos del uso característico) o ua (unidades de aprovechamiento)
→ LvSU 35.4 .

Unidad reparcelable: Expresión utilizada para referirse a la **unidad de ejecución** como ámbito de reparto de beneficios y cargas que puede comprender suelos que no forman parte de la actuación urbanizadora, cuya obtención esté adscrita a la **unidad de ejecución**.

Urbanística→ Edificabilidad.

Urbanizable (clasificación de suelo): Es el suelo que, no siendo **urbano**, el plan considera que es adecuado para su transformación urbanística. Una parte de este suelo puede tener establecidas las condiciones de desarrollo (**sectorizado**), el resto es suelo no **sectorizado**.
→ Plan de Sectorización, Apto para urbanizar.
→ LvSU 14.

Urbanización:
1) **Actuación de urbanización** (TRLSR, tipo básicos de actuación): Actuación de **transformación** que comprende tanto las actuaciones de Nueva Urbanización (primera urbanización) como las de reforma o renovación de la existente. Similar a la actuación integrada de la LvSU, aunque no son coincidentes.
→ TRLSR *7*.1.a 18.1.
2) **Nueva urbanización** (TRLSR, tipo básico de actuación): Actuación de urbanización y de transformación que tiene lugar en suelo **rural** «*para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística*».
→ TRLSR *7*.1.a.1 18.1 38 39.2.
3) **Proyecto de obras complementarias de urbanización**: Proyecto de obras de urbanización que por su escasa entidad tiene una tramitación simplificada y ejecución directa por los particulares. Se

ISBN: 978-84-7777-743-4

admite para las obras de urbanización cuyo coste no exceda del 5% del coste de la edificación de la parcela que con la ejecución de esta urbanización se convierta en **solar**.
→ Proyecto de urbanización.
→ LvSU 136 195.

4) **Proyecto de urbanización**: Proyecto de obras de urbanización cuya entidad exceda de las propias del Proyecto de obras complementarias de urbanización.
→ LvSU 2.bis.5 194.

5) **Reforma o renovación** (TRLSR, tipo básico de actuación): Actuación de urbanización y de transformación en suelo urbanizado consistente en «*reformar o renovar la urbanización*» «*para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística*» (TRLSR 7.1.a.1).
→ TRLSR 7.1.a.2 18.1 37.3 39.2.

Urbanizado 1) (TRLSR, situación básica): Suelo integrado en la red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forma parte y ha sido urbanizado legalmente, tiene instaladas las infraestructuras y servicios necesarios o está ocupado por la edificación. Es el suelo ya transformado.
→ TRLSR 21.3.

2) **Edificado** (suelo urbanizado): El TRLSR abandona la valoración separada de suelo y vuelo para el suelo urbanizado edificado; el valor de este suelo viene determinado (salvo que participe en actuación de reforma o renovación de la **urbanización**) por el superior de los siguientes: el valor de mercado de suelo y vuelo o el valor del suelo si no estuviera edificado; cuando se toma el valor del suelo, no se considera el edificio.
→ Conjunta (tasación, valoración).
→ TRLSR 35.3.2º 37.2; RVal 4 23 24.

Urbanizador:

1) **Agente urbanizador**: Empresario seleccionado por la administración para realizar la transformación urbanística del suelo a costa de los propietarios mediante una remuneración que puede alcanzar hasta el 12% de los costes de urbanización.
→ LvSU 149-151.

2) **Sistema de Agente Urbanizador**: Sistema de actuación en el que un empresario seleccionado por la administración promueve y ejecuta la urbanización a costa de los propietarios, percibiendo como remuneración un porcentaje de los costes de urbanización. La legislación urbanística lo califica como sistema privado (LvSU 159.2.b); sin embargo, la legislación básica del estado lo enmarca en las actuaciones de iniciativa pública (TRLSR 9.7).
→ LvSU 149-151 166-172.

Urbano 1) (clasificación de suelo): Suelo que ya es ciudad al quedar comprendido dentro de la trama urbana por contar con todos los servicios urbanos o estar en zona edificada en sus dos terceras partes. Caben dos **categorías**: **Consolidado**, el urbanizado que sea conforme al planeamiento vigente, y No **Consolidado**, el que carece de urbanización suficiente, se prevé su **reordenación o renovación** o tiene incremento de edificabilidad.
→ LvSU 11 22-27.

2) **Trama urbana**: Criterio básico para la identificación del suelo urbano (clase). El TS ha definido la malla o trama urbana como «*una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente*» (STS 704/2014 FJ6).
→ LvSU 11.1.

3) **Malla**: El art. 21.3 TRLSR la define como «*red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población*».

Uso 1) "Usar: Hacer servir una cosa para algo" (DEL). Según el catálogo del art. 207.1 LvSU, serían usos, además de los de las letras r, s, y t; los de las letras i, j y k.
→ Construcción, Edificación, Edificio, Instalación.

2) **Uso característico**→ Característico.

3) **Uso común**: el correspondiente por igual a todos los ciudadanos indistintamente, de modo que el uso de unos no impida el de los demás interesados, pudiendo ser General, cuando no concurran circunstancias singulares, o Especial, si concurrieran circunstancias de este carácter por la peligrosidad, intensidad del uso o cualquiera otra semejante.
→ LvSU 118.b, RBCL 75.

4) **Uso provisional**: El admisible excepcionalmente en **sectores**, **áreas** o **unidades de ejecución** pendientes de ordenación **pormenorizada** que no vaya a dificultar la ejecución del planeamiento ni esté prohibido por la legislación o la ordenación territorial.
→ Fuera de Ordenación.
→ LvSU 36.1, TRLSR 13.2.d.

ISBN: 978-84-7777-743-4

V

Valor Actual Neto (VAN): Valor actual de una inversión que tendrá unos pagos y cobros a lo largo del tiempo, teniendo en cuenta una **tasa interna de retorno** (rentabilidad de la inversión) dada. P. ej., un terreno en el que en un año hay que invertir 50 y que se puede vender por 200 en tres años, para una rentabilidad de la inversión del 13% tiene un valor actual neto de 94,36; por lo que si se adquiere por un importe superior la rentabilidad será inferior al 13% y si se paga un importe inferior, la rentabilidad será superior al 13%
→ Residual dinámico, Prima de Riesgo, Tasa libre de riesgo.

Valoración:
1) **Tasación Conjunta**→ Conjunta
2) **Valor al final de la vida útil**: Valor de la edificación al final del periodo de vida útil establecido en el Anx.III RVal y que no puede superar el 10%.
   → RVal 18.3.
3) **Valor de la construcción** (Vc): Valor o coste de la construcción, incluyendo el **Coste de Ejecución Material**, el Beneficio y los Gastos Generales del constructor y todos los demás gastos asociados a la construcción (honorarios, impuestos…). Se utiliza en el método **residual** para obtener el valor de repercusión del suelo y en el método de **reposición** para obtener el Valor de Reposición.
   → RVal 22.
4) **Valor de repercusión del Suelo**→ Residual
5) **Valor en venta** (Vv): Valor en venta del producto inmobiliario acabado, en urbanismo se refiere normalmente a un uso concreto. Se utiliza en el método **residual** para obtener el valor de repercusión del suelo.
   → Comparación
   → RVal 22 24.
6) **Valor Inicial**: Rendimiento del suelo en explotación natural.
   → TRLSR 36.1.
7) **Valoración a actuación terminada**→ Terminada.
8) **Valoración a origen**→ Origen.

Venta forzosa: 1) Modalidad de **edificación forzosa** o de rehabilitación (LvV 41.4 42.2 46.2) en que la administración enajena el terreno a quien se comprometa a edificarlo. El precio de la venta se entrega al propietario con una minoración del 50%.
→ Edificación (programa).
→ LvSU 191, LvV 61.2 76 77, TRLSR 49 50.
2) **Venta forzosa con programa**: La **edificación forzosa** mediante **programa de edificación** (→ Edificación) puede optar entre la **sustitución** o la venta forzosas, una modalidad diferente de la venta forzosa ordinaria.
   → LvSU 190 191.

Vertedero: 1) Área de deposición de residuos sujeta al Decreto 423/1994.
2) **Antiguos depósitos incontrolados de residuos**: Área de deposición de residuos que cesó su actividad antes de la entrada en vigor del Decreto 423/1994, incluso las incluidas como 'vertederos' en el inventario de emplazamientos potencialmente contaminados.
   → LvSC 3.4 5.

Vivienda: 1) "*Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas*" (DLE).
2) Edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial.
   → LV 3.a
3) **Infravivienda**: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas (superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables) de conformidad con la legislación aplicable, que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.
   → TRLSR 2.2, LvV 3.i, LV 3.b
4) **Vivienda digna y adecuada**: La que no es una infravivienda y que responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas.
   → LV 3.c

Vivienda asequible incentivada: Vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal.
→ LV 3.g, Vv.14.10.22

ISBN: 978-84-7777-743-4

Vivienda de Protección Pública (Euskadi) (VPP): **1)** Vivienda de precio y transmisión intervenidos por la administración pública que tiene calificación permanente. Es un estándar (75% -excepcioinalmente, 60%- y 40% del incremento de oferta residencial en suelo **urbanizable** y en suelo **urbano** en actuación **integrada**, respectivamente). Comprende tanto la **Vivienda de Protección Social** como la **Vivienda Tasada**, tanto municipal como autonómica. La LvV incluye en esta categoría los alojamientos dotacionales y «*otros elementos*» (garajes, trasteros, locales…). El TRLSR establece una reserva del 40% y 20% de la edificabilidad residencial total en actuaciones de nueva urbanización y de reforma o renovación de la urbanización, respectivamente. De dicha reserva, la LV establece que al menos la mitad debe destinarse a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler.
→ Dotación residencial protegida.
→ LvSU 16 80 82 DA8 DT4, LvV 19-ss, TRLSR 20.1.b DT1, LV 15.1.d.

2) **Vivienda de Protección Social** (VPS): Vivienda de protección pública regulada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. Es un estándar (55% y 20% del incremento de oferta residencial en suelo urbanizable y en suelo urbano en actuación integrada, respectivamente). La LV las identifica como vivienda protegida de precio limitado.
→ Vivienda de Protección Pública, Dotación residencial protegida.
→ LvV 21, LV 3.f.2.

3) **Vivienda Tasada**: **Vivienda de Protección Pública** regulada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco o por el Ayuntamiento; las reguladas por el municipio (VTM) pueden ser de dos tipos: Las de régimen general y las Especiales. Solo computan al efecto del estándar de VPP, aquellas cuyo precio no supere en más de 1,7 veces el de las VPS.
→ Vivienda de Protección Pública, Dotación residencial protegida.
→ LvV 21. Cumplimiento conjunto→ VPP, cumplimiento global.

4) **Cumplimiento global**: Modo en que el **PGOU** puede cumplir el **estándar** de vivienda protegida sin respetar los estándares en cada **Área** o **Sector** por dar cumplimiento a los mismos en el conjunto del plan.
→ Transferencia.
→ LvSU 80.4, DEU 17, TRLSR 20.1.b

5) **Transferencia**: Modificación de la ordenación **estructural** consistente en la permuta de calificaciones de vivienda libre y protegida, debiendo garantizarse la ejecución previa o simultanea o, en su defecto, la compensación económica que garantice la ejecución en el ámbito receptor.
→ Cumplimiento global.
→ LvSU 80.7, DEU 17.

6) **Vivienda de Protección Oficial** (VPO) [obsoleto]: Antigua denominación de las **Viviendas de Protección Social**.

Vivienda protegida (LV): La LV clasifica la vivienda protegida en Vivienda Social y Vivienda de Asequible Incentivada, esta clasificación no coincide son el sistema vasco de vivienda protegida.

- **Vivienda social** (LV 3.f.1): Es la vivienda de titularidad publica destinada al alojamiento temporal a coste limitado de personas u hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado. Puede revestir diversas fórmulas como el derecho de superficie, concesión administrativa o figuras equivalentes.
- **Vivienda protegida de precio limitado** (LV 3.f.2): Es la vivienda que, no estando incluida en la categoría de Vivienda Social y siendo de titularidad tanto pública como privada, está destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceso a la vivienda en el mercado sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan normativamente. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la administración pública competente.

Conviene tener presente que la **Vivienda Asequible Incentivada** (tipo no incluido en la clasificación de las protegidas, pero que pueden serlo, o no) no requiere la limitación de renta.

Los elementos clave de la clasificación son, por tanto:

a) La titularidad: Las viviendas Sociales o dotacionales son de titularidad pública; sin embargo, la Vivienda Protegida de Precio Limitado no tiene ninguna restricción de titularidad (la **Vivienda Asequible Incentivada** solo puede ser privada).
b) La estabilidad del uso: La Vivienda Social esta reservada al alojamento temporal, la de Precio Limitado al permanente y la **Asequible Incentivada** al habitual.
c) La intervención administrativa en el precio y requisitos de acceso: Es común a las Sociales y a las de Precio Limitado (no así para la **Asequible Incentivada**).
d) El régimen de tenencia: La titularidad pública y el caracter temporal del uso de la Vivienda Social apuntan al alquiler o a otras fórmulas equivalentes (paradójicamente, la definición legal se refiere a "*limitaciones de renta o de venta*"). La de Precio Limitado parece necesariamente destinada al alquiler al referirse a "*limitaciones de precio de renta*".

El **sistema vasco de vivienda de protección pública** (VPP: **Alojamientos Dotacionales**, **Viviendas de Protección Social** y **Viviendas Tasadas**) no se acomoda a este marco conceptual dando lugar a un encaje complejo en el que las relaciones biunivocas escasean.

Esta sistemática de la LV no sería de aplicación en Euskadi (LV DF7.4), que ostenta y ha desarrollado la competencia de vivienda.

Sin embargo, si podría ser aplicable indirectamente

ISBN: 978-84-7777-743-4

en tanto que reconfigure determinaciones básicas, que si son de aplicación en Euskadi, como son:

1) ¿La reserva de "*vivienda sujeta a un régimen de protección pública*" (TRLSR 20.1.b), tiene que serlo especificamente en alguna categoria de *vivienda protegida* de la posterior LV? Parece que no porque el propio precepto aclara que consiste en "*que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler…*".
2) En el mismo sentido debería interpretarse la expresión "*algún régimen de protección pública*" del art. 15.1.d LV.
3) ¿La **dotación pública de vivienda de alquiler** (TRLSR 18.1.a.2º) puede revestir las fórmulas admitidas a las viviendas sociales en la posterior LV? Parece que no tiene inconveniente alguno.

Vivienda de realojo: → Realojo.

Vuelo de pájaro (medición): Distancia entre dos puntos en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.
→ RVal 17.3.

Z

Zona: Ámbito espacial al que la ordenación asigna una **calificación** homogénea.
→ LvSU 15 53.1.c 56.1.e.

Zona de extensión reducida→ Evaluación Ambiental Estratégica.

Zona de Mercado Residencial Tensionado: Ámbito espacial delimitado y declarado por la administración en función de los costes que puede soportar la unidad de convivencia o que el precio haya experimentado un incremento de precio en compra o alquiler por el que existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población. Esta declaración activa una serie de limitaciones en materia de alquileres y usos alternativos de las viviendas.
→ LV 18

Zona de reducido ámbito territorial [obsoleto]: Aquella cuyas dimensiones permiten que la protección ambiental se pueda conseguir de forma equivalente a través de la evaluación ambiental estratégica o de la evaluación de impacto de proyectos.
→ LEA 6.2.b, EvAm.d 3.11.

Zona degradada→ Regeneración y rehabilitación (ámbito).

Zonificación: 1) También llamado «zoning». Técnica de ordenación urbanística basada en la distribución espacial de los usos, en decadencia por la tendencia a proiciar l acomplejidad urbana y mixtura de usos.
→ Zona.

2) **Zonificación urbanística superpuesta**: Técnica de calificación consistente en la superposición (en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo) de distintas tipologías de zonas globales o subzonas pormenorizadas de uso privativo o de dominio público que permite justificar los estándares urbanísticos.
→ DEU 2.l.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Informes y autorizaciones sectoriales

Modo de utilización

Esta relación trata separadamente **A)** los informes sectoriales sobre planes e instrumentos de ordenación y **B)** las autorizaciones e informes requridos en los procedimientos municipales para la aprobación o concedión de licencia sobre obras o proyectos.

No se incluye la relación de Estudios o aspectos cuya observancia deben justificarse expresamente en los documentos de ordenación ni los criterios generales o específicos que deben guiar las actuaciones, sin perjuicio de la referencia a la regulación sustantiva en algunos casos. Tampoco se recogen los informes o autorizaciones concurrentes de actos de aprobación de proyectos o autorizaciones que no correspondan a los Ayuntamientos.

Estas tablas A) y B) se limitan a reflejar la normativa sectorial y estan organizadas por materias por orden alfabético, definiendo el supuesto, el organismo sectorial, el plazo en que debe emitirse según la norma sectorial específica (aunque pudiera no resultar de aplicación en función de las peculiaridades del procedimiento), el sentido del informe o autorización en el caso de no emitirse en el plazo que fuera de aplicación y si el informe es vinculante; además, en el caso de los planes e instrumentos, el momento específico de la tramitación en que debe recabarse o emitirse el informe.

Antes de estas dos tablas principales, se incluyen cuatro tablas en las que se señalan:

1. Plazo para la emisión del informe de aplicación en función del contexto y/o por defecto.
2. Criterios generales para la determinación de los efectos de la ausencia de autorización en plazo.
3. Criterios generales para la determinación de los efectos de la ausencia de informe en el plazo previsto para su emisión.
4. Carácter vinculante del informe.

En todas las tablas, el orden de los supuestos es autoexcluyente, de modo que la respuesta afirmativa a un supuesto, excluye la aplicación de las siguientes opciones de ese grupo. Así, por ejemplo, en la tabla de *Criterios Generales para la determinación del plazo*: Si la competencia es estatal y se refiere a planes, el plazo es de 3 m (meses), en caso de que la competencia no fuera estatal se aplicaria el plazo de 10 d (días) del art. 80.2 LPAC.

Por otra parte, algunos de los informes y autorizaciones se referencián a un momento preclusivo (antes de la aprobación inicial, en el inico de la tramitación de la licencia...). En estos casos y como pauta general, debería verificarse antes de la aprobación si las variaciones introducidas en el proyecto con posterioridad al informe sectorial requieren un nuevo informe. En las tablas se indica la existencia de este segundo informe únicamente cuando lo señale exrpesamente la normativa sectorial.

Advertencia de los autores:

Esta relación de informes se ha elaborado con la intención de facilitar la gestión de los operadores, a pesar del alto riesgo de que **1)** no esten todos los que son, **2)** la acelerada obsolescencia de cualquier resumen de informes preceptivos y **3)** lo más importante, el imbricado marco normativo y la redacción de las diferentes normativas

ISBN: 978-84-7777-743-4

sectoriales da lugar a diversas interpretaciones plausibles no siendo fácil pronosticar en qué sentido se pronunciarán los tribunales.

Los autores esperan que sea útil pero deben advertir al usuario de la necesidad de verificar en cada momento las fuentes normativas y actuar con la máxima precaución.

1. CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINZACIÓN DEL PLAZO			
Competencia	**Materia**	**Naturaleza del plazo**	**Plazo**
Estatal	Planes urbanísticos y territoriales	Prevalente respecto a normativa sectorial anterior a L.13-03 y por defecto	**3 m** L.13-03 DA2.4
Autonómica o Foral	Con vivienda protegida		**1 m** Lvmu25 DA2.2
	Otros planes o instrumentos		El de más duración de los concernidos en cada ronda de informes Lvmu25 DA2.1
	Por defecto Administraciones		**10 d** LPAC 80.2
	Por defecto		El establecido en la solicitud de informe

2. AUTORIZACIONES: CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS EFECTOS DEL TRANSCURSO DEL PLAZO SIN NOTIFICACIÓN			
Competencia	**Objeto de la autorización**	**Naturaleza de la determinación**	**Sentido**
Indistinta	Obras y actividades que afecten al dominio público	Por defecto	Denegatorio LPAC 24.1.2º
	Actividades que puedan dañar el medio ambiente		
Autonomica y Foral	Obras de urbanización o de edificación con VPP	Prevalente respecto de normativa anterior a Lvmu25 y por defecto	Estimatorio Lvmu25 DA2.2
Indistinta	Otras autorizaciones	Por defecto[1]	Estimatorio LPAC 24.1.2º

3. INFORMES: CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS EFECTOS DEL TRANSCURSO DEL PLAZO			
Competencia	**Supuesto**	**Naturaleza de la determinación**	**Sentido**
Estatal	Planes e instrumento en lo que afecten al dom. púb.	Prevalente respecto a normativa sectorial anterior a L.13-03 y por defecto	Desfavorable L.13-03 DA2.4
	Otras determinaciones de planes e instrumentos		Favorable L.13-03 DA2.4
Autonómica o Foral	Planes o instumentos con VPP	Prevalente respecto de normativa anterior a Lvmu25 y por defecto	Favorable Lvmu25 DA2.2
Indistinta	Otros informes	Por defecto	Favorable LPAC 80.3

4. CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL GRADO DE VINCULACIÓN DEL INFORME		
Competencia	**Materia**	**Carácter**
Estatal	Dominio Público	Vinculante L.13-03 DA2.4
Indistinta	Por defecto	No vinculante LPAC 80.1

[1] El art. 24.1 LPAC señala "*Cuando el procedimiento tenga por objeto el acceso a actividades o su ejercicio, la ley que disponga el carácter desestimatorio del silencio deberá fundarse en la concurrencia de razones imperiosas de interés general*". Esta determinación no debe interpretarse en el sentido de autolimtación de las facultades del legislador español del futuro (salvo en cuanto se corresponda con derecho europeo vigente en cada momento, en cuyo caso no se derivaría del precepto, sino del derecho europeo), sino al legislador autonómico (art. 149.1.18 CE) y a la legislación anterior que establezca el sentido desestimatorio por consideraciones diferentes de "*razones imperiosas de interés general*".

ISBN: 978-84-7777-743-4

A. PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN (según normativa sectorial original)						
Materia	**Supuesto**	**Organismo**	**Momento**	**Plazo**	**Favorable**	**Vinculante**
AGRICULTURA Alto V. Agrológico PTSAgr 10 Dv193-12 5	O. estructural[2] que afecte a suelo de alto valor agrológico LvSU 97.bis LvAgraria 16.2	DF	Antes del avance[3]			
		Cotpv		3 m [4]		Sí
	Otros planes[5] que afecten a suelo de alto valor agrológico LvSU 97.bis LvAgraria 16.2	DF				
		Cotpv				Sí
AGUAS Recursos Hídricos Dom. Púb. Hidraúlico Z. Serv. y policia RDPH	Cuencas Intercomunitarias TRLSR 22.3.a LAguas 25.4 RDPH 14.qua	CH[6]	Antes de la A. Inicial	4 m	No	Sí
	Obras de interes general en cuencas autonómicas TRLSR 22.3.a LvAguas 7.k	URA	Antes de la A. Inicial	2 m	Sí	
	Cuencas autonómicas TRLSR 22.3.a LvAguas 7.l	URA	Tras A. Inicial	2 m	Sí	
AVIACIÓN LNA 52 RD.369-23 5-14	Planes o documentos de ordenación que afecten a la Zona de Servicio, a las instalaciones y espacios del Plan Director, a las servidumbres y a las afectaciones aeronaúticas al planeamiento[7] TRLSR 22.3.c LNA 54 RD.369-23 27-30 RD.2591-98 DA2	Ministerios (aviación y defensa)	Antes de la A. Inicial	6 m	No	Sí
CARRETERAS LCarret 16	Afección a las carreteras estatales TRLSR 22.3.c LCarret 16 RCarret 52-54	Ministerio	Antes de la A. Inicial	3 m	Sí[8]	Sí
CARRETERAS Gipuzkoa NF.G.Carret 93-94	Solicitud de información sobre carreteras	DF	Antes de iniciar la elaboración			
	Informe sobre criterios y soluciones en todo tipo de instrumentos	DF (opcional)		3 m		
	Plan General y Normas Susidiarias	DF	Tras A. Inicial	2 m		Sí
	Otros instrumentos			1 m		
	Todo tipo de instrumentos	DF	Antes A. Prov. o, en su defecto, Defintiva	1 m		
CARRETERAS Transporte de viajeros	Establecimiento de estaciones de viajeros LTVCarret 41 46 RTVCarret 67	DF				Sí
CEMENTERIOS RPSM 50 Dv202-04 41-ss	Creación, reforma y supresión RPSM 49 Dv202-04 45 48-49	GV (Sanidad)	Tras A. Inicial			
COMERCIO LvOTEC 6 7	Grandes establecimientos comerciales LvOTEC 6 7	Cotpv				Sí

2 Tanto el LvSU 97.bis como LvAgraria 16.2 utilizan la expresión "proyectos y actuaciones".
3 STSJPV 348/2020 FJ9.
4 LvSU 91.2
5 Tanto el LvSU 97.bis LvAgraria 16.2 utilizan la expresión "proyectos y actuaciones".
6 La solicitud se presenta en URA
7 Téngase en cuenta que la Dirección General de Aviación Civil ha eximido del infomre preceptivo y vinculante a determinados municipios y para determinadas intervenciones al amparo del art. 54.ter LNA (por ejemplo, cuando no se superen los 45 m de altura sobre el terreno o agua circundantes). STSJ PV 1363/2021 FJ3, exige el informe preceptivo y vinculante de RD.2591-98 DA2 incluso para los instrumentos pormenorizados.
8 Las determinaciones del plan que afecten al dominio público son nulas.

ISBN: 978-84-7777-743-4

A. PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN (según normativa sectorial original)						
Materia	**Supuesto**	**Organismo**	**Momento**	**Plazo**	**Favorable**	**Vinculante**
COSTAS y litoral LCostas 3-6 23-30 PTS.Lit	Ordenación del litoral, excepto Puertos del Eº LCostas 117	Ministerio	Antes de la A. Inicial	1 m		
			Antes de Aprobación	2 m		Sí
	Adaptación O. Estructural PTS.Lit 27	Cotpv	Antes de A. Definitiva	3 m		Sí
	Adaptación de otros instrumentos[9] PTS.Lit 27		Antes de Aprobación			Sí
CULTO LCulto 6 DT1	LCulto 6 DT1	Entidades religiosas censadas	Antes de A. Inicial			
DEFENSA TRLSR DA2 RDefensa 35	Terrenos, edificaciones e instalaciones y sus zonas de protección	Adm. Gen. Eº	Antes de Aprobación	2 m	Sí	?
	Zonas de acceso restringido a extranjeros	Ministerio				
DEMOGRAFÍA LvSU 77 81 91 95 96 DOT.19 13	Determinaciones en función de la población Dvmu08 DA1	Servicio de Padrón	Tras A. Inicial			
	Cuantificación residencial DOT.19 13	Eustat	Tras Criterios y Objetivos			
ENERGÍA Electrica LvSEnerg 7 LSElect 5	Que afecten a la red de transporte L.13-03 DA12	Adm. G. Eº		3m		
EXPLOSIVOS	Transfomración de suelo en urbanizable o edificable en proximidad[10] a fábricas de explosivos RExplosivos 24	Ministerio				Sí
FERROCARRILES LFerrov 7 PTS.Ferrov 6-7	Que afecten a la red de interés general TRLSR 22.3.c LFerrov 7	Ministerio	Antes A. Inicial	2 m	Sí	Sí
FORESTAL	Afección a terrenos forestales que no sean monte catalogado o protector LMontes 39	DF				
GAS e Hidrocarburos LSHidroc 5 43	La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor L.13-03 DA12	Adm. G. Eº		3 m		
GENERO TRLSR 20.1.c LIgualdad 31 LvI-VM 20	Evaluación del impacto de genero LvI-VM 20	Emakunde u Organo propio				
MONTES	Afección a monte catalogado o protector LMontes 39	DF				Sí
NATURALES recursos	Incumplimiento del Plan de ordenación de recursos naturales LvPatrN 24	Ministerio o GV				Sí
PATRIMONIO CULTURAL	Planes que afecten a bienes protegidos y zonas de presunción arqueologica LvPatrC 47	GV		2 m	Sí	Sí
	Plan Especial de Protección de Conjunto o Sitio Histórico o Zona Arqueológica LPatHE 20	GV Ministerio[11]		3 m		Sí
PATRIMONIO	Afección a bienes de titularidad pública LPAP 189	D.do Econ.y Hac., GV, DF y Aytos. y Adm. Institucional	Notif. Aprob. Inicial, Provisional y Defintiva			

9 Podría ser que la exigencia de informe de la Cotpv acerca de la adaptación al PTS.Lit se refiera únicamente a los instrumentos de Ordenación Estructural (DT2 del Decreto de aprobación de dicho PTS).

10 Las distancias mínimas estan recogidas en la TED/1098/2025.

11 El art. 20 LPatHE asigna el informe sobre planeamiento a la administración cultural competente y el art. 11 del RD 111/1986 reserva al Ministerio de Cultura únicamente la declaración de bien cultural de bienes de titularidad estatal; sin embargo, es frecuente que la administración estatal recabe para si también el informe sobre los planes que afecten a bienes de interés cultural de titularidad estatal.

ISBN: 978-84-7777-743-4

A. PLANES E INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN (según normativa sectorial original)						
Materia	**Supuesto**	**Organismo**	**Momento**	**Plazo**	**Favorable**	**Vinculante**
PROTECCIÓN CIVIL	Todos los planes	GV	Tras A. Inicial	1 m	Sí	Sí
PUERTOS	Afección a la explotación portuaria estatal y a la señalización marítima LPuertos 56	Puertos del Eº				Sí
	Afección a zona portuaria[12] LvPuertos 10	GV		2 m	Sí	
RIESGOS industriales	Raramente[13], planes que prevean instalciones industriales con riesgo RiesgosInd 14	Empresario				
SEGURIDAD L.14-00 35	Inmuebles y acuartelamientos existentes RD.904-21 8	GIESE OA				
TELECOMUNICACIONES	Afección a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados LTeleco 50	Ministerio	Solicitud: tras A Inicial. Constancia: anterio A. Def.	3 m	Sí	Sí
VPP	PGOU con cumplimiento conjunto del estándar LvSU 80.5	GV				
	Mod. Puntual PGOU con cumplimiento global LvSU 80.7	Cotpv		3 m	Sí	Sí
		GV				
Otras competencias administrativas	Afección a competencias de las administraciones públicas TRLSR 25.7	Administraciones Públicas	Información pública			

[12] El art. 10.2 LvPuertos refiere el informe preceptivo del Gobierno Vasco a los planes que afecten "*a la zona portuaria del País Vasco*", expresión que parece incluir también a los puertos de interes general.

[13] El art. 14 RiesgosInd se refiere en su apartado 1 a "*instrumentos de planificación territorial y urbanística*" y en su apartado 2 a "*instrumentos de asignación o utilización del suelo*" por lo que no puede descartarse que sea exigible el informe de seguridad a que se refiere al apartado 3.

ISBN: 978-84-7777-743-4

B. OBRAS Y PROYECTOS QUE REQUIERAN APROBACIÓN O LICENCIA MUNICIPAL (según normativa sectorial original)						
Materia	**Supuesto**	**Organismo**	**Tipo**	**Plazo**	**Favorable**	**Vinculante**
AÉREA (navegación) LNA 52 RD.369-23 5-15	Construcciones, instalaciones o plantaciones y actividades que afecten a las servidumbres aeronáuticas y obstáculos >100 m[14] LNA 54.bis RD.369-23 15 31.4 33	AESA y/o M. Defensa	Autorización previa			
AGRICULTURA Alto V. Agrológico PTSAgr 10 Dv193-12 5	"Proyectos y actuaciones" LvSU 97bis LvAgraria 16.2	DF	Informe			
		Cotpv				Sí
AGUAS[15] Dom. Púb. Hidraúlico Z. Serv. y policia RDPH	Cuencas Intercomunitarias LAguas 25.4 RDPH 14.qua	CH[16]	Informe	4 m	No	Sí
	Cuencas autonómicas LAguas 25.4 RDPH 14.qua	URA				
ASISTENCIALES (mayores)	Proyecto de edificación Dv.126-19 8	DF	Autorización			
CARRETERAS LCarret 16 RCarret 54	Actuaciones en zona de influencia sin planeamiento LCarret 16.6 RCarret 52-54	Ministerio	Informe en el inicio	3 m	Sí	Sí
CARRETERAS Araba	Requisito para la conesión de licencias en la zona de dominio, servidumbre y afección NF.A.Carret 50 52	DF	Autorización	6 m	No	
CARRETERAS Bizkaia NF.B.Carret 32	Ocupación de suelo para construcción o uso en las zonas de protección NF.B.Carret 45 49	DF	Autorización	6 m	No[17]	
	Idem Urgentes NF.B.Carret 45 46	DF	Comunicación previa			
CARRETERAS Gipuzkoa	Proyectos de Urbanización, de Reparcelación: Solicitud de información sobre carreteras NF.G.Carret 93	DF	Antes de iniciar la elaboración			
	Proyectos de Urbanización o Reparcelación: Informe sobre criterios y soluciones en todo tipo de instrumentos NF.G.Carret 94	DF (opcional)		3 m		
	Proyectos de Urbanización o Reparcelación NF.G.Carret 94	DF	Tras A. Inicial	1 m		Sí
			Antes A. Definitiva	1 m		
	Obras o actividades en la zona de dominio publico NF.G.Carret 77-80	DF	Autorización	3 m	No	
	Obras y actiivdades en la zona de protección NF.G.Carret 77-80	DF	Autorización	3 m	Sí	
CEMENTERIOS RPSM 50 Dv202-04 41-ss	Creación, reforma y supresión RPSM 49 Dv202-04 45 48-49	GV Sanidad	Autorización			
		Cotpv	Informe			
COMERCIO LvOTEC 6 7 DAU	Implantación y ampliación de grandes establec. comerciales LvOTEC 6 7	Cotpv				Sí
	Implantación de grandes establecimientos comerciales LvOTEC 6 7	Titular de la carretera				Sí

[14] Téngase en cuenta que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea ha eximido de la autorización a determniados municipios y a determinadas intervenciones (aeropuertos de Bilbao, San Sebastián, Vitoria y Logroño-Agoncillo).

[15] No exigible en caso de "actos" de las entidades locales dictados en ejecución de planes informados (LAguas 25.4.4º).

[16] La solicitud se presenta en URA

[17] El art. 49.2 NF.B.Carret establece el caracter positivo del silencio unicamente en caso de que "*la obra, instalación, uso, servicio o actividad se localice en la zona de afección y resulten conformes a los respectivos planeamientos de carreteras, urbanístico y ambiental*", en los demas casos es negativo; no obsante, señala que "*no se adquirirán en ningún caso derechos contrarios al contenido del planeamiento*".

ISBN: 978-84-7777-743-4

B. OBRAS Y PROYECTOS QUE REQUIERAN APROBACIÓN O LICENCIA MUNICIPAL (según normativa sectorial original)						
Materia	**Supuesto**	**Organismo**	**Tipo**	**Plazo**	**Favorable**	**Vinculante**
CONTAMINACIÓN LRSC 99 LvSC 4 7 23	Suelo Contaminado LRSC 99.4	Registro Prop.	Inscripción[18] (actuación)			
	Suelo inventariado como potencialmente contaminado LvSC 31.4	GV	Declaración de calidad de suelo[19]			
COSTAS y litoral LCostas 3-6 23-30 PTS.Lit 46	Servidumbre de protección, transito y acceso al mar LCostas 25 27 28 74 RCostas 28 Dv196-97	Ministerio GV	Autorización			
	Zona de influencia: Vertidos (inc. edificación) LCostas 30 74	Ministerio	Autorización			
EXPLOSIVOS Fabricación	Estabelcimiento, modificación o trslado de fabricas fijas o móviles RExplosivos 22-ss	Ministerio (varios)	Autorización			
FERROCARRILES LFerrov 12-16	Obras, actividades y plantaciones y talas de árboles en la zona de Dominio Público y Protección LFerrov 16	Ad.dor infraestructura	Autorización			
HIDROCARBUROS	Instalaciones de la red básica y redes de transporte LSHidroc 67		Autorización			
JUEGOS Y ESPECTÁCULOS LvEP 15	Aforo > 700 p, plazas de toros permanentes y establecimientos abiertos al público de régimen especial LvEP 26 RvEP 88 90 95	GV	Informe	1 m	Sí	Sí
	Espacio abierto, acotado para > 700 p RvEP 107					
	Espectaculos con animales RvEP 103	DF	Autorización			
	Aforo > 2000 p o(> 700 p y > 00:00) o lucha no federativa RvEP 103	Ertzantza o PL	Infomre			
NATURALEZA recursos	Actos de transformación de la realidad física, geológica o biológica estando en tramitoación plna de ordenacion de recursos naturales LvPatrN 26	DF	Informe			Sí
PATRIMONIO CULTURAL	Obras en Bienes de Interes Cultural, Jardines Históricos y Zonas de Presunción Arqueológica LpatrHE 19 LvPatrC 33 46 65	DF	Autorización	3 m	No	
	Obras durante la tramitacion de Plan Especial de Protección de Conjunto o Sitio Histórico o Zona Arqueológica LPatHE 20	DF	Autorización			
SANITARIOS centros	Instalación y funcionamiento de centros, servicios y establecimientos sanitarios Dv31-06 4 Dv31-06 19-20	GV	Autorización	3 m	No	
TURÍSTICOS Alojamientos	Ejercicio de actividad turística LvTur 20	GV	Comunic. responsable			

[18] Cualquier "actuación" en suelo declarado contamindo o incluido en una delimitación de suelo contaminado requiere que tal declaración este inscrita en el Registro de la Propiedad.

[19] La Declaración es preceptiva para el inicio de las obras de urbanización y de edificación, sin perjuico las intervenciones contempladas en el plan de recuperación.

ISBN: 978-84-7777-743-4

Principal normativa sectorial

En este apendice B, se incluye un listado con la principal normativa sectorial con incidencia en la actividad urbanística especificándose para cada bloque temático las disposiciones legales y una relación de preceptos, que incluyen determinaciones, separadas en cuatro columnas, sobre: aspectos sustantivos, regulación de estudios o memorias que deben incluirse en los planes, informes a recabar de otras administraciones durante la elaboración de los planes y, por último, informes o autorizaciones enrelación con obras a aprobar o conceder licencia por los ayuntamientos.

La relación se ha confeccionado con la intención de que sirva de ayuda a quienes tienen la difícil misión de que no se obvie ningún estudio, informe o autorización. Por ello, en caso de duda, se ha opatado por la seguridad incluyendo las disposiciones implicadas.

Obviamente y como se advertía en el Apendice A, este listado no releva a las personas con responsabilidad en la tramitación de procedimientos urbanísticos de analizar en cada caso la normativa aplicable, no solo por la obsolescencia de cualquier relación de estas características, sino por los posibles errores de origen.

Los autores ruegan a quienes aprecien errores, carencias o tengan alguna sugerencia, se lo indiquen en las direcciones de correo que se incluyen a continuación.

Sugerencias: natxotejerina@gmail.com
acerezo@aci-arquitectos.es

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Accesibilidad urbana			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • TRLGDPD: Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad. • LAcc: Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad del País Vasco. • D68/00: Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. • OTMA: Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.			
• TRLSR 5.c 20.1.c • TRLGDPD 34.3 • LAcc 3.2	• TRLSR 20.1.c • TRLGDPD 34.3 • LAcc 3.2		• LAcc 3.2 • D68/00 (integro) • OTMA (integro)

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Agricultura y ganadería: Agroforestal y Suelos de Alto valor agrológico			
• LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. • LPAA: Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria. • PTSAgr: Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. • D193/12: Decreto 193/2012, de 2 de octubre, de conservación y fomento del uso del suelo agrario en la CAPV. o Araba-Álava - Norma Foral 17/1997, de 9 de junio, sobre medidas fiscales relacionadas con la agricultura. o Bizkaia: - Norma Foral 1/1997, de 22 de enero, de Régimen Fiscal de determinadas Explotaciones Agrarias. - Orden Foral 10/1994 de 13 de enero por la que se regula la gestión del Registro de Explotaciones Agrarias en el ámbito del Territorio Histórico de Bizkaia. - Decreto Foral 105/2007, de 26 de junio, por el que se regula la autorización previa. o Gipuzkoa: - Decreto Foral 82/1998, de 24 de noviembre, de coordinación de actuaciones en materia de autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable. - Orden Foral 0137LI/2022, de 28 de febrero, por la que se desarrollan las Nomas Básicas de Ordenación de las Explotaciones de Ganado Porcino Extensivo en el Territorio Histórico de Gipuzkoa. - Orden Foral de 28 de febrero de 1994, por la que se regula la gestión del Registro de Explotaciones Agrarias en el ámbito del Territorio Histórico de Gipuzkoa.			
• PTSAgr 3 4 5 6 10 • LPAA 6 • D193/12 4	• LvSU 97bis • PTSAgr 10 • D193/12 5	• LvSU 97bis • PTSAgr 10 • LPAA 16.2 • D193/12 5	• PTSAgr 11 12 13 14 61 65 71 73 • LPAA 16 • D193/12 5
Aguas: Dominio Público Hidráulico, Recursos hídricos y Saneamiento y vertido			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • TRLA: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. • RPH: Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas. • LAguasPV: Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas del País Vasco. • Normativa del organismo de cuenca hidrográfica. • Normativa de la entidad suministradora de agua. • Normativa de la entidad receptora de saneamiento y vertidos.			
• TRLSR 3 (18.1.c) 20.c • TRLA 25 43 • LAguasPV (3) 29		• TRLSR 22.3.a • RPH 14quater • TRLA 25 • LAguasPV 7	• RPH 3 9bis 9quarter 14 • TRLA 25 79 98 100-108 • LAguasPV 7 29 30
Asistenciales (necesidades): 3ª edad			
• LSSCP: Ley 12/2008, de 5 de diciembre, de Servicios Sociales sobre el Catálogo de Prestaciones y Servicios del Sistema Vasco de Servicios Sociales. • D126/19: Decreto 126/2019, de 30 de julio, de centros residenciales para personas mayores en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.			
• LSSCP 6 7 22.2 • D126/19 9 10 13	• LSSCP 22.2 • D126/19 9 10 13	• LSSCP 6 7 22.2 • D126/19 9	• D126/19 8 37 DA

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Aviación: Servidumbres aeronáuticas y Aeropuertos			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LNA: Ley 8/2025, de 29 de septiembre, por la que se modifican la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea. • RD.369-23: Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. • RD.2591-98: Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio. • RD 537/2023: Real Decreto 537/2023, de 20 de junio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas asociadas a las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea presentes en las comunidades autónomas de Cantabria, Galicia, La Rioja, Comunidad Foral de Navarra, País Vasco y Principado de Asturias para el caso en que las instalaciones sean aerogeneradores. o Aeropuerto de Bilbao-Loiu: - Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Bilbao. - Orden FOM/1859/2011, de 6 de junio, por la que se modifica la delimitación de la zona de servicio del Plan Director del Aeropuerto de Bilbao, aprobado por Orden de 17 de julio de 2001. o Aeropuerto de San Sebastián-Hondarribia: - Real Decreto 521/2023, de 13 de junio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián (Gipuzkoa). o Aeropuerto de Vitoria-Foronda: - Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.			
• LNA 51 51bis 52bis 54 • RD.369-23 2 10 12 14 26 27 31 • RD 537/2023 4	• LNA 51 51bis 52 54 • RD.369-23 10 12 14 26 27 31 • RD.2591-98 DA2	• TRLSR 22.3.c • LNA 51 51bis 52 54 • RD.369-23 10 12 26 27 • RD.2591-98 DA2	• LNA 51ter • RD.369-23 10 12 15 31 • RD.2591-98 DA2
Buena regulación: Transparencia			
• LPAC: Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. • LTIPBG: Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.			
• LPAC 129 133 DA1 • LTIPBG 5 6 7	• LPAC 129		

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Carreteras:Transportes por carretera			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LCarr: Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras. • RCarr: Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. • LRPGCarrPV: Ley 2/1989, de 30 de mayo, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco. o Araba-Álava - Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Álava. - Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero, para el uso, conservación y vigilancia de Caminos rurales del Territorio Histórico de Álava. - Norma Foral 1/2012, de 23 de enero, de Itinerarios verdes del Territorio Histórico de Álava. - Norma Foral 4/2010, de 8 de marzo, de las Vías ciclistas del Territorio Histórico de Álava. o Bizkaia: - Norma Foral 1/1997, de 22 de enero, de Régimen Fiscal de determinadas Explotaciones Agrarias. - Orden Foral 10/1994 de 13 de enero por la que se regula la gestión del Registro de Explotaciones Agrarias en el ámbito del Territorio Histórico de Bizkaia. - Decreto Foral 105/2007, de 26 de junio, por el que se regula la autorización previa. - Norma Foral 5/2021, de 20 de octubre, de carreteras de Bizkaia. - Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia, 112/2013, de 21 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de los capítulos III y IV de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia. - Decreto Foral 66/2019, de 28 de mayo, de la Diputación Foral de Bizkaia, por el que se modifica el Catálogo Foral de Carreteras del Territorio Histórico de Bizkaia incluido en la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de carreteras de Bizkaia. - Norma Foral 10/2014, de 27 de junio, de vías ciclistas forales de Bizkaia. - Norma Foral 5/2023, de 22 de marzo, de aprobación definitiva del Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Bizkaia. o Gipuzkoa: - Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. - Norma Foral 1/2007 de 24 de enero, de Vías Ciclistas del Territorio Histórico de Gipuzkoa. - Norma Foral 2/2013, de 10 de junio, por la que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. - LOTT: Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres. - LTVCarr: Ley 4/2004, de 18 de marzo, de Transporte de Viajeros por Carretera. - RTVCarr: Decreto 51/2012, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Transporte de Viajeros por Carretera..			
• TRLSR 3 • LCarr 16 • RCarr 20 47 52 55 • LRPGCarrPV DA2 • LOTT 3 4 • LTVCarr 3 5	• LRPGCarrPV DA2 • LCarr 16 • RCarr 53 54 • LOTT 128 • LTVCarr 41 46	• TRLSR 22.3.c • LCarr 16 • RCarr 52 53 54 • LOTT 128 • LTVCarr 41 46 • RTVCarr 67	• LCarr 28.5 • LRPGCarrPV DA2 • RCarr 29 35 76 125 • LTVCarr 42 43 • RTVCarr 67
Cementerios: Actividades mortuorias			
• RPU: Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. • D2263/74: Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. • D202/04: Decreto 202/2004, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de sanidad mortuoria de la Comunidad Autónoma del País Vasco.			
	• RPU 25	• D2263/74 46 49 50 • D202/04 44 49	• D2263/74 51 57 • D202/04 36 39 44 45

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Clima (cambio climático)			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LCCTE: Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética. • LTECC: Ley 1/2024, de 8 de febrero, de Transición Energética y Cambio Climático.			
• TRLSR 20.1.c 22.2 • LCCTE 21 • LTECC 18 37-43	• TRLSR 22.2		
Comerciales (grandes espacios)			
• LOTGEC: Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales.			
• LOTGEC 2 4 5	• LOTGEC 6 7	• LOTGEC 6 7	• LOTGEC DAU
Contaminados (suelos)			
• LRSCEC: Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. • LvSC: Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.			
• LRSCEC 98 99 • LvSC 4 7	• LRSCEC 99 • LvSC 31.4	• LRSCEC 99 • LvSC 23 31.4	• LRSCEC 98 99 • LvSC 7 18 26
Costas			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LC: Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. • RC: Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. • PTSLit: Decreto 43/2007, de 13 de marzo por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco.			
• TRLSR 20.1.c 22.3.b • LC 2 3 4 28 30 49 • RC 2 3 4 53 59 DA2 • PTSLit 2 5 10 17 30	• TRLSR 20.1.c • LC 28 30 112 117 • RC 59 222 227 • PTSLit	• TRLSR 22.3.b • LC 112 117 • RC 222 227 • PTSLit 10 27	• LC 13bis 28 30 74 112 • RC 28 85 • PTSLit 46 DA1
Culto (centros): Entidades religiosas			
• LCCDR: Ley 8/2023, de 29 de junio, de lugares o centros de culto y diversidad religiosa en la Comunidad Autónoma del País Vasco.			
• LCCDR 2 6 DT1	• LCCDR 6	• LCCDR 6.4 DT1	• LCCDR 8 10 11 14 DA2
Defensa: Seguridad			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • RD689/78: Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional. • LMFAOS: Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social. • RD904/21: Real Decreto 904/2021, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del Organismo Autónomo Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Seguridad del Estado.			
• TRLSR DA2 • RD689/78 35 • LMFAOS 53 • RD904/21 8 36	• RD689/78 35 • RD904/21 8	• TRLSR DA2 • RD689/78 35 • LMFAOS 53 • RD904/21 8	• RD689/78 61 a 66 DF1

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Demografía: Certificado de padrón y Mantenimiento de población			
• Dvmu08: Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. • DOT.19: Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.			
• Dvmu08 DA1 • DOT.19 13	• Dmu08 DA1 • DOT.19 13	• Dmu08 DA1 • DOT.19 13	
Deporte			
• LDEP: Ley 39/2022, de 30 de diciembre, del Deporte. • LAFDPV: Ley 2/2023, de 30 de marzo, de la actividad física y del deporte del País Vasco.			
• LDEP 3 5 121 124 • LAFDPV 2 12 14 73 76 102	• LDEP 3 • LAFDPV 102	• LAFDPV 102	
Educación			
• DEU12: Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos (Derogado, pero a efectos orientativos). • Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación. • RD 132/10: Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria.			
• DEU12 DA2 (derogado) • RD 132/10 3	• DEU12 DA2 (derogado)	• DEU12 DA2 (derogado)	• LOEdu 14 23 • RD 132/10 10 14 15
Energía: Energía eléctrica y Sostenibilidad energética			
• LSE: Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico. • LCCOP: Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas. • Normativas de compañías distribuidoras y suministradoras eléctricas. • LSECAV: Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca.			
• LSE 4 • LCCOP DA12 • LSECAV 6 7	• LSE 4 5 • LCCOP DA12 • LSECAV 7	• LSE 5 • LCCOP DA12 • LSECAV 7	• LSE 21 33 35 38 53 57 • LCCOP 228 DA12 • LSECAV 41 42 43
Estándares dotacionales			
• LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. • Dvmu08: Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. • DEU: Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos.			
• LvSU 17 • Dvmu08 31.1.g • DEU (integro)	• LvSU 78 79 81 • Dvmu08 31.1.g • DEU (integro)		
Familias numerosas			
• LPFN: Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.			
• LPFN DA10	• LPFN 11 DA10		

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Ferrocarriles			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LFerrov: Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario. • RFerrov: Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario. • PTSFerrov: Decreto 41/2001, de 27 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del País Vasco.			
• LFerrov 5.7.2º 5.8 7.1 7.6 • RFerrov 17 • PTS Ferrov 6	• LFerrov 5.7.2º 7.1 7.6 • RFerrov 17 • PTS Ferrov 6	• TRLSR 22.3.c • LFerrov 5 7.2 • RFerrov 17 • PTSferrov 6 7	• LFerrov 7.3 7.4 7.5 14 15 16 17 18 • PTS Ferrov 7.3 • RFerrov 25 26 27 28 29 30 33 36 • PTSferrov 30 31
Gas e hidrocarburos			
• LSHidroc: Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos. • LCCOP: Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas. • Normativas de compañías suministradoras gas y otros combustibles.			
• LSHidroc 4 6 • LCCOP DA12	• LSHidroc 4 5 43 • LCCOP DA12	• LSHidroc 5 • LCCOP DA12	• LSHidroc 6 67 107 • LCCOP DA12
Género			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LIgual: Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. • TRLIVM: Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista contra las Mujeres. • DPI: Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.			
• TRLSR 20.1.c • LIgual 31 • TRLIVM 20 • DPI 2	• TRLSR 20.1.c • LIgual 31 • TRLIVM 20 • DPI 2	• TRLIVM 20	
Infancia y Juventud			
• LOPJM: Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil. • LPEDCG: Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General. • LIA: Ley 2/2024, de 15 de febrero, de Infancia y Adolescencia.			
• LOPJM 2 • LPEDCG 2 3 • LIA 3	• LOPJM 22quinquies • LPEDCG 15 • LIA 38 75 85 86		
Juegos y Espectáculos			
• LEPAC: Ley 10/2015, de 23 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. • REPAC: Decreto 17/2019, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de espectáculos públicos y actividades recreativas.			
• LEPAC 3 4 15 • REPAC 2 4	• LEPAC 15 • REPAC 92 93 94 95	• LEPAC 37 • REPAC 94	• LEPAC 26 31 • REPAC 88 90 95 101 103 105 107

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Lingüístico (Impacto): Euskera			
• LILE: Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi. • D179/2019: Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi. • DPI: Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.			
• LILE 7.7 • D179/2019 49 50 51 52	• D179/2019 49 50 51 52	• LILE 7.7 • D179/2019 49 50 51 52 • DPI: DAU	• LILE 7.7 • D179/2019 49 50 51 52
Medio Ambiente: Evaluación ambiental, Actividades clasificadas			
• LEA: Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. • LAAE: Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi • DPI: Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. • LSE: Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca (informe sostenibilidad energética). • RAMINP: Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.			
• RAMINP 4	• RAMINP 4 7 13 15		• RAMINP (integro)
Minas y explosivos			
• LMin: Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas. • RExpl: Real Decreto 130/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Explosivos.			
• LMin 1 2 3 7 8 • RExpl 1	• LMin 5 122 • RExpl IT3	• LMin 5 122 • RExpl 24.3	• RExpl 2 22 23 24 25 26 27 28 29
Montes: Agroforestal			
• LMon: Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. • PTSAgr: Decreto 177/2014, de 16 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco. o Araba-Álava - Norma Foral 11/2007, de 26 de marzo, de Montes. o Bizkaia: - Norma Foral 3/1994, de 2 de junio, de Montes y Administración de Espacios Naturales Protegidos. o Gipuzkoa: - Norma Foral 7/2006 de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa.			
• LMon 3 39 • PTSAgr 2 6 10	• LMon 39 • PTSAgr 40 41 42 43 44 45 46 61-76	• LMon 39 • PTSAgr 10	• LMon 15 • PTSAgr 11 12 13
Movilidad Sostenible			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LMS: Ley 9/2025, de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible. • LBRL: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Loca • LILE: Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi • LSECAV: Ley 4/2019, de 21 de febrero, de sostenibilidad energética de la Comunidad Autónoma Vasca. • LIA: Ley 2/2024, de 15 de febrero, de Infancia y Adolescencia.			
• TRLSR 3.3 20.1.c • LMS 29 • LBRL 25 • LILE 17 • LSECAV 5 24 • LIA 87	• TRLSR 20.1.c • LMS 29 • LSECAV 7 24 • LIA 87		

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Naturaleza: Espacios naturales protegidos, Paisaje, Ocupación de suelo			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LCPNE: Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi. • D90/14: Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.			
• TRLSR 3.2.a 5.a 20.1.c 20.2 • LCPNE 2 3 9 • D90/14 2	• TRLSR 20.1.c 20.2 • LCPNE 22 24 26 • D90/14 7.3	• LCPNE 24 26 32 • D90/14 7.3	• LCPNE 26 33 76
Ordenación del Territorio y Agenda urbana: Municipios limítrofes			
• LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. • LOT: Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.			
• LvSU 63	• LvSU 63	• LvSU 63	
Participación ciudadana			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LPAC: Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. • LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. • DPI: Decreto 46/2020 de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.			
• TRLSR 4.2.c • LPAC 83 129 133 DA1 • LvSU 2.3 8 • DPI 2	• LPAC 133 DA1 • LvSU 62 68 84 108 • DPI 3 26 32.6	• LPAC 133 DA1 • LvSU 108 • DPI 26 32.6	
Patrimonio Cultural: Bienes del Estado o sobre demanio del Estado y Resto de Bienes			
• LPHE: Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (Bienes del Estado). • RD 111/86: Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (Bienes del Estado). • LPCV: Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco (Resto). • LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. • LvV: Ley 3/2015, 43.1			
• LPHE 9 19 • RD 111/86 11 58 • LPCV 3 8 21 46 47 49 65 DT6 • LvSU 3.2 4	• LPHE 9 19 • RD 111/86 11 58 • LPCV 8 21 45 49 DT6 • LvSU 53 59 72 90 100	• LPHE 9 20 21 • RD 111/86 11 • LPCV 3 21 47 49 DT6 • LvSU 90 97 100 • LvV 43.1	• LPHE 19 20 21 • RD 111/86 58 • LPCV 33 43 46 65 • LvSU 207 210
Patrimonio Público: Otras administraciones y Bienes públicos			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LPAP: Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. • LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.			
• LPAP 189	• TRLSR 25.7 • LPAP 189 192 • LvSU 90	• TRLSR 25.7 • LPAP 189	• LPAP 98 • LvSU 212

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Protección Civil: Emergencias			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LGEmer: Decreto Legislativo 1/2017, de 27 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Gestión de Emergencias. • LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.			
• LGEmer 2	• TRLSR 20.1.c • LGEmer 16 18 • LvSU 90	• LGEmer 18.2 • LvSU 90	
Puertos: Interés general y faros (Estado) y P. Autonómicos			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • TRLPEMM: Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (Estado). • LPTMPV: Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco (Resto). • LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.			
• TRLSR 22.3.c • TRLPEMM 25 26 67 69 • LPTMPV 5 6 9 DF2	• TRLPEMM 56 72 73 • LPTMPV 6 9 10 11	• TRLSR 22.3.c • TRLPEMM 56 72 73 • LPTMPV 5 9 10 11	• TRLPEMM 57 59 85 • LPTMPV 14 15 DF2 • LvSU 210.8
Residuos: Infraestructuras			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LRSCEC: Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. • LTECC: Ley 1/2024, de 8 de febrero, de Transición Energética y Cambio Climático.			
• TRLSR 3 • LRSCEC 11 65 • LTECC 32	• TRLSR 3 • LRSCEC 15 Anex.V Anex.VII • LTECC 38	• TRLSR 22.3.c • LRSCEC 15 • LTECC 38	
Riesgos Industriales: Seguridad industrial y sustancias peligrosas			
• RRIAG: Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.			
• RRIAG 2 6 14	• RRIAG 6 14	• RRIAG 6 14	• RRIAG 6 14 15 16
Ruido: Impacto acústico y Vibraciones			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LR: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. • RD 1513/05: Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. • RD 1367/07: Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. • D213/12: Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.			
• TRLSR 3 • LR (integro) • RD 1513/05 (integro) • RD 1367/07 (integro) • D213/12 (integro)	• TRLSR 3 • LR 6 17 • RD 1513/05 (integro) • RD 1367/07 (integro) • D213/12 (integro)		• RD 1513/05 (integro) • RD 1367/07 (integro) • D213/12 (integro)

ISBN: 978-84-7777-743-4

Aspectos sustantivos	Estudios s/Planes	Informes s/Planes	Informes y Autorizaciones
Sanidad y salud: Infraestructuras sanitarias			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. • LOSE: Ley 8/1997, de 26 de junio, de Ordenación Sanitaria de Euskadi. • Decreto 31/2006, de 21 de febrero, de autorización de los centros, servicios y establecimientos sanitarios			
• TRLSR 3 20.1.c • LvSU 3 • LOSE 7	• TRLSR 20.1.c • LvSU 54 57 • LOSE 7	• LOSE 7	• TRLSR 16 • D31/06 3 4 19 20
Telecomunicaciones			
• LGTel: Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones. • Normativas de compañías suministradoras de telecomunicaciones			
• LGTel 3 8 10 14 44 45 49	• LGTel 49 50	• LGTel 49 50.2	• LGTel 49 51 53 55
Turismo			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LTur: Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo del País Vasco. • Decreto 101/2018 viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico. • Decreto 396/2013 ordenación de los campings y otras modalidades de turismo de acampada. • Decreto 199/2013 establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural. • Decreto 198/2013 apartamentos turísticos. • Decreto 200/2013 ordenación de los albergues turísticos. • Decreto 102/2001 establecimientos hoteleros.			
• TRLSR 3 • LTur 4	• LTur 38 39 40	• LTur 4	• TRLSR 15 17 • LTur19 20 40 53
Productivos (usos)			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.			
• TRLSR 3	• TRLSR 22.4	• TRLSR 22.4	
Vivienda protegida: Cumplimiento conjunto y Liquidación plan anterior			
• TRLSR: Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. • LVIV: Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. • LvSU: Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. • LvV: Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda • DEU: Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos. • DVPO: Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.			
• TRLSR 3 • LVIV (integro) • LvSU 2 3 • LvV (integro) • DEU 1 2	• TRLSR 20.1.b • LVIV 15 • LvSU 80 81 82 83 • LvV 11 29 20 21 22 23 24 • DEU 5 15 16 17	• LvSU 80 81 82 83 • DEU 15 16 17	• DVPO (integro)

ISBN: 978-84-7777-743-4

Derivaciones:

3ª Edad → Asistenciales
Actividades mortuorias → Cementerios
Actividades clasificadas → Medio Ambiente
Acústico → Ruido
Adolescencia → Infancia
Aeropuertos → Aviación
Agroforestal → Montes, Agricultura
Certificado de padrón → Demografía
Cumplimiento Conjunto → Vivienda protegida
Dominio Público Hidráulico → Aguas
Dominio Público Marítimo Terrestre → Costas
Dotaciones educativas → Educación
Emergencias → Protección civil
Empleo → Productivos (usos)
Entidades religiosas → Culto
Espacios naturales protegidos → Naturaleza
Espectáculos → Juegos y Espectáculos
Estándares dotacionales Dotaciones locales
Euskera → Lingüístico
Evaluación ambiental→ Medio Ambiente
Explosivos → Minas y explosivos
Forestal → Montes
Ganadería → Agricultura y ganadería
Hidrocarburos → Gas
Igualdad → Género
Impacto acústico → Ruido
Impacto lingüístico → Lingüístico
Infraestructuras de residuos → Residuos
Infraestructuras sanitarias → Sanidad
Juventud → Infancia
Liquidación → Vivienda protegida
Mantenimiento de población → Demografía
Municipios limítrofes → Ordenación del Territorio y Agenda urbana
Necesidades asistenciales → Asistenciales
Ocupación del suelo→ Naturaleza
Paisaje → Naturaleza
Población → Demografía
Protección civil → Riesgos
Recursos hídricos → Aguas
Regulación → Buena regulación
Saneamiento y vertido → Aguas
Seguridad → Defensa
Seguridad industrial → Riesgos industriales
Servidumbres aeronáuticas → Aviación
Sostenibilidad energética → Energía
Suelos contaminados → Contaminados (suelos)
Suelos de Alto valor agrológico → Agricultura
Sustancias peligrosas → Riesgos
Transparencia → Buena regulación
Transportes por carretera → Carreteras
Vibraciones → Ruido

ISBN: 978-84-7777-743-4

Editado por:

INSTITUTO VASCO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (IVAP)
Servicio de Estudios y Publicaciones
Universitate etorbidea, z. g.
20560 Oñati — Gipuzkoa
Tfn. 943 02 31 69 — 945 01 76 00

Email: argitalpenak-ivap@ivap.eus
www.ivap.euskadi.eus

Coordinado por:

INSTITUTO VASCO DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (IVAP)
Escuela Vasca de Estudios Territoriales y Urbanos — EVETU
Alameda de Recalde, 18 - 1.°
48009 Bilbao — Bizkaia
Tfno. 944 03 16 00 — 945 01 76 00

Email: evetu@ivap.eus
www.ivap.euskadi.eus