

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

1688 *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.*

Se hace saber a todos los ciudadanos/as de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la siguiente 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.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En virtud de los artículos 148.1.3º de la Constitución Española, de 27 de diciembre de 1978, y 10.31 del Estatuto de Autonomía para el País Vasco, así como la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de Relaciones entre las instituciones comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de los territorios históricos, corresponde a la Comunidad Autónoma del País Vasco la capacidad legislativa en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En la Comunidad Autónoma del País Vasco la carestía de la vivienda en los últimos años constituye una problemática grave y generalizada a todos los municipios que provoca que, actualmente, un porcentaje muy elevado de la población no pueda acceder a una vivienda. Esta situación exige que los poderes públicos adopten medidas a fin de poder hacer realidad el principio consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española de que toda persona tiene derecho a una vivienda digna.

La Ley 4/1990, de Ordenación del territorio del País Vasco, contempla en su disposición adicional sexta la posibilidad de que los Ayuntamientos delimiten las áreas o sectores de suelo urbano, urbanizable programado o apto para urbanizar en el Plan General 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, para lo que clasificarán y calificarán el suelo que resulte necesario, disponiéndose en la disposición transitoria cuarta que, hasta la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación territorial citados, 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 previstos en la disposición adicional citada.

La Ley 8/90, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y su correspondiente texto refundido, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/1992, incorporan nuevos instrumentos al marco jurídico vigente para impedir la especulación del suelo y fomentar la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

La presente ley introduce una nueva herramienta para propiciar la construcción de viviendas de protección pública, consistente en imponer al planeamiento la obligación de calificar específicamente suelo con destino a la construcción de viviendas cuyo precio sea susceptible de ser tasado por la Administración.

El marco de actuación de esta ley se extiende al suelo clasificado como urbano, urbanizable y apto para urbanizar por el planeamiento general, porque en el suelo clasificado como no urbanizable existen instrumentos suficientes en la legislación vigente para la creación de patrimonios municipales de suelo.

La ley diferencia su intervención, teniendo en cuenta la población de los municipios. Se establece la aplicación general de la misma a los municipios con población superior a 7.000 habitantes, porque en éstos la problemática de la vivienda está más acentuada, mientras que para los de población inferior su carácter es potestativo, dado que la

dinámica residencial es generalmente más escasa. En este sentido, se establece la obligación o sugerencia, según los casos, de que el planeamiento municipal califique un porcentaje del suelo residencial con destino a la construcción de viviendas de protección pública. Este porcentaje, que asciende al 20% en operaciones integradas de reforma interior que se ejecuten mediante unidades de ejecución en suelo urbano y al 65% en suelo urbanizable y apto para urbanizar, se entiende como mínimo y puede ser incrementado por los Ayuntamientos tras un análisis más exhaustivo de su situación.

El proceso de revisión del planeamiento es largo y complejo, por lo que, para evitar que la aplicación de esta ley quede postergada al proceso de revisión y adaptación a la misma del planeamiento, se introduce la obligación de que las modificaciones que afecten sustancialmente a la Ordenación Residencial del planeamiento general, así como el de desarrollo se sometan a sus disposiciones.

La norma prevé, además, en aras a agilizar la tramitación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, así como de los instrumentos de gestión, una reducción considerable de los plazos previstos en la legislación urbanística vigente.

Por último, ante las dudas surgidas respecto al cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación en el suelo urbano de los municipios a los que se refiere la letra d) del número dos de la disposición transitoria primera del texto refundido de la ley, se considera conveniente confirmar el criterio contemplado en la Ley 8/1990, y ratificado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de que el aprovechamiento susceptible de apropiación en el suelo urbano de dichos municipios es el 85% del aprovechamiento correspondiente.

Artículo 1.

Es objeto de la presente ley:

1. El establecimiento de los estándares a adoptar por los municipios en orden a la calificación en su planeamiento municipal de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.
2. La determinación de los plazos de aprobación de planeamiento urbanístico de desarrollo y de los instrumentos de gestión correspondientes.
3. La fijación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

CAPÍTULO I

De los estándares de viviendas de protección pública

Artículo 2.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de los municipios con población superior a 7.000 habitantes deberán calificar como suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública la superficie de terreno que resulte necesaria para materializar el aprovechamiento mínimo siguiente:

- En suelo urbano, el 20% del total residencial previsto en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de ejecución, quedando excluidas las actuaciones asistemáticas a que se refiere el artículo 143 de la ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de 26 de junio de 1992.
- En suelo urbanizable programado, para cada uno de los cuatrienios, y en suelo apto para urbanizar, el 65% del total residencial previsto en esta clase de suelo.

2. En los municipios con población inferior a 7.000 habitantes no serán de aplicación obligatoria los estándares establecidos en el apartado anterior.

No obstante, el Consejero competente en materia de Urbanismo y Vivienda, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá disponer su

aplicación obligatoria a alguno de estos municipios por aconsejarlo así la ordenación territorial y la situación del mercado de la vivienda. La resolución correspondiente se aprobará previa audiencia por el plazo de un mes a los municipios y Diputación Foral afectados.

Artículo 3.

Los expedientes de modificación de planeamiento general de los municipios a los que sean de aplicación los estándares fijados en el artículo segundo, cuyas determinaciones afecten sustancialmente a la ordenación residencial contenida en dicho planeamiento, deberán acreditar su cumplimiento en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 4.

Los Programas de Actuación Urbanística que se formulen y aprueben en desarrollo de los Planes Generales de Ordenación Urbana contendrán las determinaciones precisas para el cumplimiento del estándar mínimo establecido en el artículo segundo para el suelo urbanizable programado residencial.

Artículo 5.

1. Los Planes Generales y las Normas Subsidiarias para los ámbitos de suelo urbano afectados, los Planes Especiales de Reforma Interior para los ámbitos en que se actúe por unidades de ejecución y los Planes Parciales en suelo urbanizable programado o apto para urbanizar contendrán las determinaciones de localización de los estándares mínimos establecidos en el artículo segundo de la presente ley.

2. Excepcionalmente, cuando las circunstancias urbanísticas de un municipio así lo requieran, el Consejero competente en materia de Urbanismo y Vivienda a instancia del Ayuntamiento afectado, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, podrá autorizar en los instrumentos de planeamiento a que se refiere el apartado anterior porcentajes inferiores a los establecidos en el artículo segundo, siempre que se acredite el cumplimiento global de los estándares mínimos.

La autorización o denegación de los citados porcentajes, inferiores a lo establecido para la generalidad en la presente ley, se realizará a instancia del Ayuntamiento afectado, entendiéndose favorable la falta de respuesta del Consejero en el plazo de sesenta días.

CAPÍTULO II

De la tramitación del planeamiento urbanístico

Artículo 6.

La tramitación de los Planes Parciales y Especiales que desarrollen determinaciones de planeamiento general se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por la Administración que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante quince días, mediante anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico correspondiente y publicación en uno de los diarios de mayor circulación del mismo.

El plazo para acordar o denegar la aprobación inicial, en los supuestos de planes de iniciativa pública y particular, será de tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.

b) En el supuesto de que en el período de información pública no se presentase ninguna alegación, se entenderá aprobado provisionalmente, procediéndose de conformidad con lo dispuesto en la letra c).

En otro caso, a la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que

procedieren. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial provisional de los Planes de iniciativa pública y privada no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

c) Una vez otorgada la aprobación provisional, si el Plan hubiera de aprobarse definitivamente por la Diputación Foral, el Ayuntamiento elevará el expediente en el plazo de diez días al órgano foral competente para su resolución.

Los planes que deben aprobarse definitivamente por el Ayuntamiento no precisarán del informe no vinculante de la Diputación Foral. Será en el plazo de alegaciones cuando la Diputación Foral realice sus aportaciones si lo estima oportuno.

Artículo 7.

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

2. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico correspondiente y publicación en uno de los diarios de mayor circulación del mismo.

Artículo 8.

1. El plazo de aprobación definitiva de Planes Parciales y Especiales que desarrollen el planeamiento general será de dos meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente para su otorgamiento, transcurrido el cual se entenderá producida por silencio la aprobación definitiva.

2. Si se trata de Planes Parciales y Especiales cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, los plazos se contarán desde el acuerdo de aprobación provisional.

3. El plazo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y estudios de detalle será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por silencio administrativo, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

Artículo 9.

En el procedimiento general de los expedientes de reparcelación, y en los procedimientos abreviados de reparcelación voluntaria y reparcelación simplemente económica, los trámites de información pública y de audiencia personal a los interesados serán de quince días.

Artículo 10.

1. En el sistema de compensación, el trámite de alegaciones y los plazos de solicitud de incorporación en el procedimiento general de constitución de la Junta, así como el plazo de audiencia a los afectados previo a la aprobación por la Junta del Proyecto de Compensación, serán de quince días.

2. En el procedimiento abreviado de tramitación de los proyectos de estatutos, bases de actuación y de compensación y, en su caso, proyecto de urbanización, el trámite de alegaciones y audiencia será de quince días. El mismo plazo, contado desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los citados proyectos, regirá para la constitución de la Junta.

CAPÍTULO III

Del aprovechamiento urbanístico

Artículo 11.

En el suelo urbano de todos los municipios de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno mediante el cumplimiento de los deberes legalmente establecidos será el siguiente:

a) En los municipios en los que sea de aplicación íntegra el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el resultado de referir a la superficie del terreno de su propiedad el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que esté comprendido, o, en su caso, y hasta tanto no se produzca en tales municipios la fijación de dicho aprovechamiento tipo, el resultado de referir a la misma superficie el 85% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución correspondiente, calculado en los términos de la disposición adicional segunda del citado real decreto legislativo.

b) En los municipios en los que no sea de íntegra aplicación el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el resultado de referir a la superficie del terreno de su propiedad el 85% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución correspondiente, calculado en los términos de la disposición adicional segunda del citado real decreto legislativo.

c) En cualquiera de los municipios comprendidos en las dos letras anteriores, y cuando el terreno de su propiedad no esté o no deba quedar incluido en una unidad de ejecución, el resultado de referir a la superficie del mismo el 85% del aprovechamiento permitido en él por el planeamiento en vigor.

Disposición transitoria primera.

1. Los procedimientos de formulación de Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como los de sus revisiones y modificaciones, en los que aún no se hubiera dado cumplimiento al trámite de exposición pública de los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento al tiempo de la entrada en vigor de esta ley, caducarán automáticamente a dicha entrada en vigor, aun cuando hubieran sido incoados a iniciativa privada. La formulación y aprobación de dichos Planes y Normas o de sus revisiones y modificaciones requerirá en todo caso su previa y plena adaptación a esta ley.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias, así como sus revisiones y modificaciones, no comprendidos en el número anterior, deberán adaptarse a lo dispuesto en esta ley.

Disposición transitoria segunda.

1. Hasta tanto no se lleve a cabo la adaptación prevista en el número 2 de la disposición transitoria anterior, todos los instrumentos de planeamiento que desarrollen los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias de Planeamiento deberán asegurar, mediante las determinaciones pertinentes, el cumplimiento y la efectividad de los estándares establecidos en esta ley o, en su caso, justificar suficientemente dicho cumplimiento en los términos dispuestos en el artículo 5.2 de la misma.

2. Se exceptúan de lo dispuesto en el número anterior los instrumentos de ordenación en cuyos procedimientos de aprobación hubiera recaído aprobación inicial al tiempo de entrada en vigor de esta ley.

Disposición transitoria tercera.

Los procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo de la ordenación general municipal, en los que hubiera recaído ya aprobación inicial al tiempo de entrada en vigor, continuarán tramitándose hasta su conclusión conforme a las normas procedimentales vigentes con anterioridad.

Disposición final.

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

2. La presente ley entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Por consiguiente, ordeno a todos los ciudadanos/as de Euskadi, particulares y autoridades, que la guarden y hagan guardarla.

Palacio de Ajuria-Enea, 15 de julio 1994.—El Lehendakari, José Antonio Ardanza Garro.

[Publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» número 145, de 1 de agosto de 1994. Esta ley se publica en su redacción original aprobada por el Parlamento Vasco, de conformidad con lo previsto en el artículo 27.5 del Estatuto de Autonomía del País Vasco y el artículo 6.1.b) del Real Decreto 181/2008, de 8 de febrero, de ordenación del diario oficial «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de su vigencia actual]