

24/11

dictamen

sobre el Proyecto de Decreto de
ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Bilbao, 23 de Diciembre de 2011



CES
EGAB

Consejo Económico
y Social Vasco

Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea



**CES
EGAB**

Consejo Económico
y Social Vasco

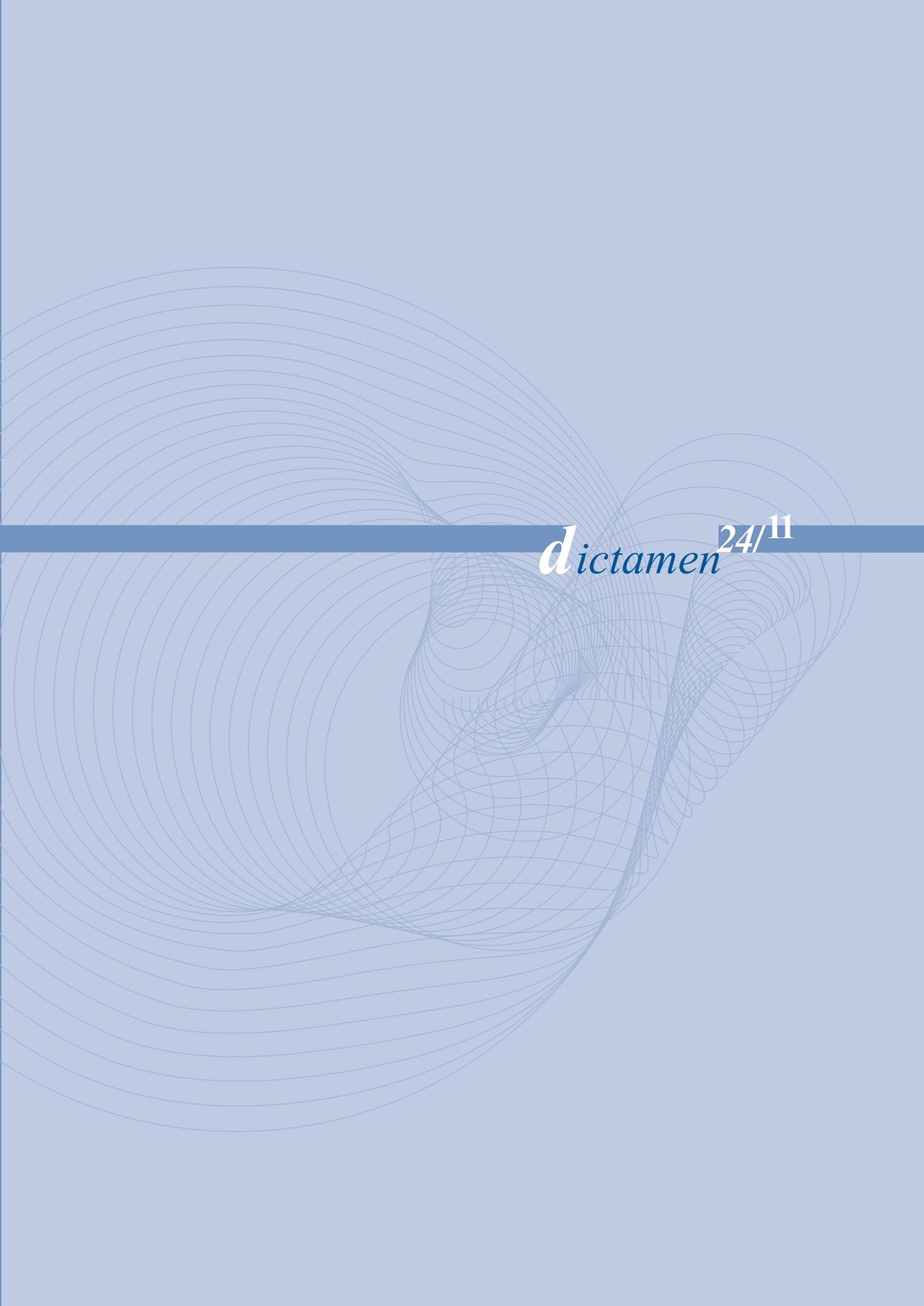
Euskadiko Ekonomia eta Gizarte
Arazoetarako Batzordea

©**Edita:** Consejo Económico y Social Vasco
Gran Vía 81, 7ª planta
48011 Bilbao. Bizkaia
www.cesvasco.es

Maquetación: Cuatrobarras

Imprenta: Imprenta Gestingraf

Depósito Legal: BI-49-2012



*d*ictamen ^{24/11}

I. INTRODUCCIÓN

El día 29 de noviembre de 2011 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social Vasco escrito del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, solicitando informe sobre el “*Proyecto de Decreto de Estándares Urbanísticos*”, según lo establecido en el artículo 3.1.b) de la Ley 9/1997, de 27 de junio, del Consejo Económico y Social Vasco.

La iniciativa legislativa que se nos consulta tiene como objeto la regulación de los “estándares urbanísticos” derivados de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, atendiendo al desarrollo de esta norma, con la introducción de los ajustes y mecanismos precisos para dar respuesta a las necesidades reales detectadas en relación a los mismos. A los citados efectos, se entenderá por estándar urbanístico la determinación legal o reglamentaria que referida a las dotaciones, equipamientos, límites de edificabilidad o alojamientos dotacionales, que resulta vinculante e irreductible para el planeamiento urbanístico.

De manera inmediata fue enviada copia del documento a todos los miembros del Pleno del Consejo a fin de que remitieran sus propuestas y opiniones y dar traslado de las mismas a la Comisión de Trabajo pertinente, según lo establecido en el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Económico y Social Vasco. El día 21 de diciembre de 2011 se reúne la Comisión de Desarrollo Social con objeto de valorar el presente Anteproyecto de Dictamen que se eleva al Pleno de 23 de diciembre donde se aprueba por unanimidad.

II. CONTENIDO

El texto del “*Proyecto de Decreto de Estándares Urbanísticos*” consta de Preámbulo, 21 artículos ordenados en 6 Capítulos, una Disposición Adicional, 4 Transitorias, una Disposición Derogatoria y una Final. En síntesis, su contenido es el siguiente.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Conceptos

CAPÍTULO II. LÍMITES A LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

- Artículo 3. Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima
- Artículo 4. Autorización de variaciones en los estándares de edificabilidad

24/11 d

CAPÍTULO III. ESTÁNDARES DOTACIONALES

- Artículo 5. Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales
- Artículo 6. Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a Dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad
- Artículo 7. Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado
- Artículo 8. Cumplimiento de los estándares dotacionales de sistemas Generales y locales en suelo urbano con dimensiones adecuadas y al servicio de un área homogénea más amplia
- Artículo 9. Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable

CAPÍTULO IV. ESTÁNDARES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

- Artículo 10. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública
- Artículo 11. Modo de cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública

- Artículo 12. Cumplimiento en municipios no obligados
- Artículo 13. Unidades de ejecución exentas de la obligación de reserva de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública
- Artículo 14. Condiciones legales mínimas para la autorización de transferencias de edificabilidad residencial protegida
- Artículo 15. Autorización de las transferencias de edificabilidad residencial protegida

CAPÍTULO V. ESTÁNDAR DE ALOJAMIENTO DOTACIONAL

- Artículo 16. Definición de alojamiento dotacional
- Artículo 17. Estándar legal de suelo para alojamientos dotacionales
- Artículo 18. Cómputo y cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales

24/11 

CAPÍTULO VI. LOS ESTÁNDARES EN LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- Artículo 19. Revisión total o parcial de la ordenación estructural y los estándares urbanísticos
- Artículo 20. La modificación puntual de la ordenación estructural y el cumplimiento de los estándares urbanísticos
- Artículo 21. Cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública en reclasificaciones de terrenos a suelo urbano

DISPOSICIONES ADICIONALES

- Única. Modo de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Primera. Aplicación de estándares de dotaciones locales al suelo urbano no consolidado
- Segunda. Régimen transitorio de cumplimiento de los estándares

dotacionales a través del Patrimonio Municipal del Suelo

- Tercera. Aplicación de los estándares de edificabilidad residencial protegida
- Cuarta. Modo de cumplimiento de los estándares de vivienda protegida en modificaciones de ordenación pormenorizada adaptada a la Ley 17/1994

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor

24/11 d

El proyecto de Decreto que se nos consulta regula específicamente los “estándares urbanísticos” derivados de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en desarrollo de la mencionada normal, con la introducción de los ajustes y mecanismos precisos para dar respuesta a las necesidades detectadas en relación a los mismos.

Entre éstos, y en lo que se refiere a los parámetros mínimos, las características urbanísticas de las áreas, sectores, unidades de ejecución y “actuaciones de dotación”, se impone la diferenciación de los estándares según se actúe en suelos urbanos no consolidados o en suelos urbanizables, superando los inconvenientes observados por la equiparación hasta esta fecha, de estas diferentes clases de suelo.

Asimismo, y junto con la mayor precisión de la regulación concerniente a los “estándares urbanísticos”, el decreto realiza un esfuerzo en la definición de expresiones legales de trascendencia práctica como “actuación de dotación”, “edificabilidad previamente materializada” o “edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística”.

Capítulo I. Disposiciones generales

En primer lugar, se define el objeto de esta norma (**artículo 1**): el desarrollo de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, en lo relativo a

los estándares urbanísticos que se concretan en los límites a la edificabilidad urbanística, los estándares dotacionales, el estándar de viviendas de protección pública y el estándar de alojamientos dotacionales.

A los citados efectos, se entiende por “estándar urbanístico” la determinación legal o reglamentaria que referida a las dotaciones, equipamientos, límites de edificabilidad o alojamientos dotacionales, resulta vinculante e irreductible para el planeamiento urbanístico. El estándar legal una vez fijado en el plan no podrá ser objeto de minoración, salvo su traslado o compensación en los términos previstos en la legislación urbanística.

24/11 

Después, el **artículo 2** define los siguientes conceptos:

- Estándares mínimos de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y de sistemas locales
- Edificabilidad previamente materializada
- Edificabilidad previamente atribuida por la ordenación urbanística
- Actuación de dotación

Capítulo II. Límites a la edificabilidad urbanística

El **artículo 3** se adentra en la cuantificación de los estándares de edificabilidad máxima y mínima para las distintas clases de suelo, establecidos por la Ley 2/2006 (en su artículo 77). Las posibilidades de reconocer incrementos y/o disminuciones en las edificabilidades urbanísticas, en los supuestos legalmente contemplados, se recogen en el **artículo 4**, bajo autorización a través de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Capítulo III. Estándares dotacionales

Después, el decreto se ocupa en el cumplimiento y desarrollo de la legalidad en cuanto a la fijación de las superficies destinadas a los

estándares legales, con la separación entre los propios de la red de sistemas generales y los de la red de sistemas locales:

- En cuanto a los primeros (**artículo 5**), se recoge la obligación de la “ordenación estructural” de contemplar, en el lugar más próximo posible a las intervenciones previstas, los conocidos cinco metros cuadrados de superficie por habitante o por cada veinticinco metros cuadrados construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos, incorporándose en el mismo precepto el estándar debido a los “alojamientos dotacionales”.

Se ofrece, así mismo, la posibilidad de aumento de las superficies destinadas a estos sistemas generales, aclarando que los mencionados usos de “espacios libres y parques urbanos” pueden descomponerse o pormenorizarse, motivadamente y entre otros, en usos tales como áreas ajardinadas, deportivas y demás espacios asimilables al uso y/o servicio público.

- En las reservas de terrenos con destino a la red de sistemas locales (**artículo 6**), se fijan los estándares exigibles a las actuaciones en el “suelo urbano no consolidado”, ya se realicen a través de actuaciones integradas o de actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En los suelos residenciales, los parques, jardines, espacios peatonales y plazas habrán de ocupar, como mínimo el equivalente al quince por ciento de la superficie total del área o actuación; añadiendo, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, ya sean de uso residencial o de terciario, así como el estándar también derivado del texto legal y debido a la plantación o conservación de un árbol en los parámetros que se especifican.

Se contempla asimismo la posibilidad de que la Administración Municipal (de manera justificada y motivada) opte, en cuanto a las dotaciones públicas locales, entre la recepción de cinco metros cuadrados de suelo por cada veinticinco metros cuadrados de techo, o la alternativa de cinco metros cuadrados de techo para cada veinticinco metros cuadrados de superficie de techo.

Por su parte, en los ámbitos de uso predominante distinto del residencial, dentro del suelo urbano no consolidado, será un seis por ciento, como mínimo, el porcentaje de suelo con destino a zonas verdes y espacios públicos, pudiendo destinarse a aparcamientos públicos, hasta la mitad de esta superficie sin perjuicio, para el caso de los suelos de uso terciario, del obligado estándar de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada. Igualmente, para vegetación, se mantiene el estándar de un árbol por cada incremento de cien metros cuadrados que se produzca en los citados ámbitos.

Se procede, igualmente, al reconocimiento de la posibilidad de establecimiento de aparcamientos públicos y otras infraestructuras de servicio público bajo las superficies dotacionales referidas.

Asimismo, en lo que se refiere a los suelos urbanos no consolidados, en actuación integrada y/o en actuación dotacional por incremento de la edificabilidad (**artículo 7**), este reglamento, a la par que impone estándares específicos, retoma regulaciones urbanísticas específicas ante de la dificultad o imposibilidad física de su cumplimiento.

Este Decreto arbitra, así, otros modos de cumplimiento abarcando tanto a las reservas propias de los sistemas generales como a la de los sistemas locales para el suelo urbano no consolidado. Apuesta por el planeamiento municipal y por que el Patrimonio Municipal del

Suelo reciba los ingresos financieros debidos al valor económico de las superficies que no puedan cumplirse de manera directa en o por cesión de las mismas actuaciones, de modo que se vinculen a la misma finalidad y/o a la renovación y mejora de dotaciones públicas existentes, dando lugar a la adquisición simultánea de los terrenos precisos con un límite temporal máximo de cinco años.

Por otra parte, en el **artículo 8** se habilita otro mecanismo referido al suelo urbano no consolidado, que consiste en la posibilidad de que el planeamiento urbanístico, en previsión de situaciones de imposibilidad de cumplimiento, e incluso, en la evitación de la dispersión de pequeñas unidades de suelo y/o edificación, califique espacios dotacionales de sistemas generales y/o locales con la agrupación o agregación de los mismos en equipamientos de óptimo dimensionamiento y mejor servicio al entorno urbano en el que se hallen y por cuenta del cual se financien.

Finalmente, el **artículo 9** contempla los estándares dotacionales propios del suelo urbanizable, que, con arreglo al texto legal, no permiten traslado ni alteración alguna en su cuantía, por lo que se reproduce el tenor literal de la Ley 2/2006, con desarrollo de los usos en los que cabe descomponer las calificaciones de zonas verdes, espacios libres, equipamientos privados y otros.

Capítulo IV. Estándares de vivienda de protección pública

El cuarto capítulo aborda los estándares de vivienda de protección pública, recogiendo los mismos desde el contenido de la Ley 2/2006 (**artículo 10**), y abriendo la posibilidad de que la distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a la misma, pueda materializarse en el conjunto de la edificabilidad urbanística residencial del área o sector sin que haya de ubicarse en una fracción, finca registral específica y/o portal exclusivo para ello.

Seguidamente, el decreto precisa el modo de cumplimiento de estos estándares (**artículo 11**), y, en el caso de los municipios no obligados

(**artículo 12**) y las “unidades de ejecución exentas” las últimas de las cuales van a poder “renunciar” voluntariamente a esta exención, cumpliendo conforme al régimen general y sin necesidad, por ello, de destinar las viviendas resultantes al régimen legal de las viviendas tasadas (**artículo 13**).

Asimismo, el **artículo 14** del proyecto de Decreto precisa los procesos de transferencia de edificabilidad residencial protegida, limitando la misma a un máximo equivalente al veinticinco por ciento del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial en el suelo urbanizable (cincuenta por ciento en los suelos urbanizables de baja densidad).

24/11 

Nuevamente, y siguiendo el modelo ya descrito, el decreto apuesta por el planeamiento y la intervención municipal, instituyendo al Patrimonio Municipal del Suelo como posible receptor de las transferencias (y compensación precisa ya en edificabilidad o en ingresos financieros) cuando ello sea preciso para la garantía de su cumplimiento previo o simultáneo. En las áreas de regeneración o renovación urbana, además, podrá autorizarse la transferencia con reducción o sin necesidad de tal compensación en una acción de fomento que quiere resaltar la importancia que se le otorga a la regeneración urbana.

Y, en cuanto al modo de autorización de estas transferencias, el **artículo 15** presenta una flexibilización procedimental, haciendo posible que la misma se entienda concedida cuando el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco emita expreso informe favorable en su intervención en el seno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco. Para ello, resultará necesario, además, que el proyecto de planeamiento que se someta a la consideración del citado órgano colegiado, interiorice y exprese de manera clara el resultado del cumplimiento de los estándares residenciales protegidos debidos al planeamiento que se altera, así como el modo y lugar en que proponga el cumplimiento de las transferencias.

Capítulo V. Estándar de alojamiento dotacional

Este capítulo se dedica a la regulación del estándar de alojamiento dotacional, ofreciendo una descripción del mismo a partir de su destino residencial para la resolución de necesidades transitorias de colectivos y/o personas desfavorecidas (**artículo 16**). Los mismos podrán situarse, como regula el **artículo 17**, sobre suelos y edificaciones o partes de éstas, destinadas a equipamientos comunitarios o dotaciones municipales, en ambos casos, de titularidad pública, obedeciendo a un estándar fijo (entre un metro y medio y dos metros y medio cuadrados de suelo por cada cien metros de incremento residencial sobre la previamente materializada) para municipios de más de veinte mil habitantes, con la posibilidad, para el resto de municipios, de su fijación también con el citado límite máximo debido a la Ley 2/2006.

La necesaria dosis de flexibilidad en este punto, lleva a recoger la posibilidad (**artículo 18**), ya planteada en la citada Ley, de justificar la suficiencia de reservas de equipamientos dotacionales preexistentes, así como su cumplimiento también por “agrupación” o agregación, tal y como se establece para los suelos dotacionales de sistemas generales y locales en el suelo urbano no consolidado.

Capítulo VI. Los estándares en la alteración de la ordenación urbanística

En el sexto capítulo se regula el respeto de los estándares urbanísticos cuando se procede a la alteración de la ordenación urbanística. Se distinguen al efecto los expedientes de revisión total y parcial (**artículo 19**), así como la modificación puntual (**artículo 20**) de la ordenación estructural e incluso de la pormenorizada bajo el punto de vista, como regla general, de la necesidad del mantenimiento de los estándares precedentes. Se establece como salvedad que la propuesta de modificación sea favorablemente informada por la Administración sectorial a la que compete el uso de estándar que se reduce o sustituye.

El **artículo 21**, por último, establece que cuando las modificaciones de los planes opten por destinar las parcelas dotacionales debidas a los estándares, a viviendas de protección pública u otros usos lucrativos habrán de cumplir con los estándares legales que resulten aplicables por causa del incremento de edificabilidad. Del mismo modo, el decreto precisa que los casos de reclasificación de terrenos no urbanizables o urbanizables no transformados, a urbanos, se verán obligados a cumplir con los estándares residenciales protegidos propios del suelo urbanizable.

Otras disposiciones

La **única disposición adicional** es tributaria de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, manteniendo el modo de adaptación de las edificabilidades previstas en el planeamiento a las determinaciones de la citada norma.

24/11 **d**

El **régimen transitorio**, por su parte, extiende la aplicación de los estándares y modos de cumplimiento contemplados en este decreto para el suelo urbano no consolidado, a todas las actuaciones sin proyecto reparcelatorio definitivamente aprobado o que, en el caso de las actuaciones de dotación, no dispongan de la pertinente licencia edificatoria.

Por otra parte, y consciente de la existencia de planes de ordenación estructural y pormenorizada, ajustados a los estándares de vivienda protegida de la ya derogada Ley 17/1994 de 30 de junio y, por ello, no adaptados aún a la Ley 2/2006, las disposiciones transitorias de este decreto, contemplan el modo de aplicación de los estándares de vivienda protegida por los mismos, abriendo un plazo de un año dentro del cual el incremento de edificabilidad se medirá en atención al atribuido por la ordenación urbanística de cuya modificación se trata. Asimismo, se apostilla también que las alteraciones de la ordenación pormenorizada debida a la mencionada Ley 17/1994, considerarán o computarán el estándar de vivienda protegida sobre la edificabilidad residencial y no sobre el número de viviendas, despejando las dudas

suscitadas con el régimen legal anterior a la Ley 2/2006 y confirmando el modo de cómputo establecido en esta última regulación.

La **disposición derogatoria**, por último, además de proceder a la genérica derogación de todas las normas reglamentarias que se opongan o que contradigan al nuevo reglamento, concreta los artículos expresamente derogados del precedente Decreto 105/2008, de 30 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

24/11 d

III. CONSIDERACIONES

Consideraciones generales

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, cuyo fin es la regulación del urbanismo en nuestra Comunidad, entiende éste como la función pública que tiene por objeto la ordenación, programación, dirección, supervisión, control y, en su caso, ejecución del uso del suelo y su transformación urbanística, la construcción y edificación y el uso, conservación y rehabilitación de lo ya construido. Todo ello, desde el uso racional y sostenible de los recursos, la subordinación al interés público y la concertación administrativa y social.

Con el objeto de garantizar modelos urbanos armónicos, equilibrados y sostenibles, fija en su título tercero los estándares urbanísticos, para garantizar la calidad y suficiencia de las diversas dotaciones y equipamientos que precisa una vida ciudadana de calidad.

El proyecto de Decreto que ahora se somete a nuestra valoración tiene como objeto el desarrollo reglamentario de los citados estándares, con la introducción de los ajustes y mecanismos necesarios para dar respuesta a las necesidades detectadas en relación a los mismos en los casi seis años de vigencia de la Ley, objeto que valoramos positivamente, máxime si tenemos en cuenta que se trata de una materia de especial complejidad que afecta a la configuración de

los municipios y, en consecuencia, a la vida de las personas y a su relación con el entorno urbano.

El Decreto de Estándares Urbanísticos impone la diferenciación de estos estándares según se actúe en suelos urbanos no consolidados o en suelos urbanizables, para superar los inconvenientes de la equiparación de estas diferentes clases de suelo impuesta por el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006. Opinamos que esto es especialmente oportuno, dada la excesiva rigidez de la normativa hasta ahora vigente, frente a la realidad urbanística diversa de los municipios de la CAPV, con sus diferentes tamaños, características y situaciones dotacionales previas, con la dificultad que conlleva el estandarizar realidades urbanísticas tan diferentes.

24/11 d

Asimismo, valoramos que la nueva norma, reconocedora de la dificultad o, incluso a veces, de la imposibilidad física de cumplimiento de todas las regulaciones urbanísticas en algunas actuaciones, arbitre otros modos de cumplimiento, abarcando tanto a las reservas propias de los sistemas generales como a la de los sistemas locales para el suelo urbano no consolidado, siempre desde la apuesta por el planeamiento municipal. En términos generales, esta norma aporta, a una materia tan regulada como esta, una línea de flexibilidad que resulta, sin duda, positiva.

No obstante, nos suscita dudas cómo abordar la valoración de los suelos destinados a dotaciones y equipamientos (necesaria cuando se trata de traslados y compensaciones), pues no encontramos reglas precisas a tal fin ni en el nuevo Reglamento sobre Valoraciones de la Ley de Suelo (R.D. 1.429/2011, de 24 de octubre), ni en el propio proyecto de Decreto sobre Estándares Urbanísticos.

Por otra parte, consideramos muy favorablemente el esfuerzo de esta norma en cuanto a definiciones conceptuales, que contribuye a ganar seguridad jurídica, así como la regulación de los alojamientos dotacionales, figura nueva de nuestra normativa, de importante utilidad social.

Asimismo, estimamos necesario emitir las algunas consideraciones específicas al articulado del Decreto:

Consideraciones específicas

Artículo 2. Conceptos

Este artículo aborda la definición de varios conceptos relativos a la edificabilidad.

24/11 d
Con la finalidad de viabilizar actuaciones urbanísticas en estos momentos paralizadas -no por ausencia de demanda de viviendas, sino por la ausencia de viabilidad económica-, creemos preciso emprender determinadas acciones que ya han sido solicitadas al Departamento de Vivienda, y que éste parece que va a abordar como medidas específicas en materia de urbanismo.

Entre estas medidas está el incremento en la edificabilidad en las diferentes ordenaciones urbanísticas municipales. Somos conscientes de que este tema supera las posibilidades y la finalidad del proyecto de Decreto que estamos dictaminando, pero pensamos que, sin embargo, esta norma podría acometer el aumento de edificabilidad sin necesidad de modificar los aprovechamientos urbanísticos municipales ya aprobados.

La medida consistiría básicamente en no computar determinadas superficies construidas. O, lo que es lo mismo, diferenciar entre los conceptos de “edificabilidad física o bruta” y la “edificabilidad urbanística”, en los términos en que son definidos en el artículo 35 de la Ley 2/2006.

Opinamos que existen determinadas superficies construidas (edificabilidad física o bruta), como pueden ser los portales, las escaleras, las terrazas, etc., que no deberían computar como edificabilidad urbanística (que sería la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo,

quedando fuera, por tanto, la de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito). Ello requeriría identificar el concepto de edificabilidad urbanística con la superficie útil de las viviendas, en el caso del uso residencial. Aunque quizás resultaría más operativo establecer una proporción entre la superficie construida residencial y superficie consumidora de edificabilidad urbanística o superficie útil de vivienda, de tal forma que no resulte preciso el análisis pormenorizado de las diferentes superficies, bastando con aplicar un determinado porcentaje.

Artículo 6. Estándares mínimos de reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad

24/11 d

En primer lugar, en el punto 1.a) de este artículo, nos parece excesivo el nivel de las dotaciones de zonas verdes y espacios libres que se imponen para el suelo urbano no consolidado de uso residencial por su condición de tal, ya que se equipara al suelo urbanizable cuando sus circunstancias físicas suelen ser muy diferentes, sobre todo en cuanto a la posibilidades físicas de efectuar este tipo de cesiones. El traslado o la compensación de estas dotaciones (artículo 7 del proyecto de Decreto) no es más que, a nuestro juicio, una forma de aumentar las cargas económicas, por encima de lo que la Ley del Suelo ha considerado que la Comunidad ha de participar en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Por otra parte, el proyecto de Decreto establece en el punto 1.b) dos alternativas para otras dotaciones públicas locales: (i) 5 m² de suelo por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística, o (ii) 5 m² de techo por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante de edificabilidad urbanística totalmente libre de costes de edificación y de urbanización, que no computará como tal edificabilidad urbanística y que se entregarán en una unidad edificatoria útil y aprovechable.

En este apartado cabe reiterar lo señalado sobre el suelo residencial, y además puede añadirse que en realidad, en muchos casos, no va a ser una alternativa, ya que al actuar sobre suelos urbanos no va a ser posible la cesión de suelo (cuyo uso urbanístico o destino no se aclara, y cuya cesión ha de hacerse libre de costes de urbanización) y habrá de procederse a la cesión novedosa recogida en el apartado (ii).

Precisamente por su novedad no queda claro el contenido o alcance de esta dotación prevista en ese apartado pero, salvo que nuestra interpretación sea incorrecta, la dotación ha de hacerse en superficie edificada, ya que de otro modo no sabemos interpretar la expresión “totalmente libre de costes de edificación y de urbanización”. Y, si esto es así, no cabe duda que estas dotaciones superan el ámbito de un Decreto de desarrollo, pues no contaría en este aspecto con el amparo normativo de la Ley.

En otro orden de cosas, los apartados 4 y 5 de este artículo recogen la previsión de que determinadas superficies en el subsuelo y en las cubiertas transitables puedan ser consideradas dotaciones locales. En nuestra opinión, convendría una mayor precisión de las condiciones en que cabe su aplicación, sobre todo en lo que concierne al suelo de uso predominantemente residencial.

Artículo 7. Imposibilidad de cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado

Este artículo, junto con el 8, establece un plazo de cinco años para que la Administración adquiera o compense los suelos dotacionales, a partir de que haya verificado el ingreso correspondiente. Nos parece un plazo en exceso dilatado, sobre todo cuando la obtención de esos suelos se ha previsto y puede programarse desde la ordenación estructural. Por lo demás, y en línea de lo comentado en las Consideraciones Generales, será necesario regular un método de valoración de este tipo de suelos.

Artículo 10.4. Estándares y cuantías mínimas de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública

El proyecto de Decreto establece que *“la distribución espacial de la edificabilidad urbanística residencial destinada a las viviendas de protección pública..., podrá 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 en las unidades edificatorias colectivas resultantes”*.

A nuestro modo de ver, y sin perjuicio de considerar que puede ser un error conceptual considerar un uso urbanístico diferenciado el destino a vivienda de protección pública, también se trata de una opción de difícil gestión en la práctica (por ejemplo el diseño o la financiación) y de discutible conveniencia social.

24/11 d

Artículo 20. La modificación puntual de la ordenación estructural y el cumplimiento de los estándares urbanísticos

El primer apartado de este artículo establece que *“los terrenos que, mediante la figura de la modificación puntual, se reclasifiquen a urbanos por ejecución del planeamiento 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...”*

Se aprecia, así, que se añade a la regulación de las limitaciones establecidas en el artículo 83 de la Ley 2/2006, la de mantener las superficies de reserva para viviendas de protección pública. Esta adición no cuenta con el respaldo legal.

Artículo 21. Cumplimiento de los estándares de vivienda de protección pública en reclasificaciones de terrenos a suelo urbano

Este artículo nos parece de dudosa legalidad, toda vez que no parece posible aplicar a suelos urbanos, así clasificados por la ordenación urbanística municipal, las determinaciones propias del suelo urbanizable, en relación a los estándares de vivienda de protección pública.

Disposición transitoria primera. Aplicación de estándares de dotaciones locales al suelo urbano no consolidado

24/11 d

Creemos que esta disposición debería aplicar una “vacatio legis” en la aplicación de los estándares locales en suelo urbano.

IV. CONCLUSIÓN

El CES Vasco considera adecuada la tramitación del “*Proyecto de Decreto de Estándares Urbanísticos*”, con las consideraciones que este órgano consultivo ha efectuado.

En Bilbao, a 23 de diciembre de 2011

Vº Bº El Presidente
Juan María Otaegui Murua

El Secretario General
Francisco José Huidobro Burgos