

Iñaki AGIRREAZKUENAGA (Coord.)

**EL MODELO DE  
ORDENACIÓN TERRITORIAL,  
URBANISMO Y  
VIVIENDA VASCO:  
APLICACIÓN PRÁCTICA**

# Índice general

---

Prólogo .....	13
<b>Capítulo I. Marco normativo y competencial en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda,</b> <i>Iñaki Agirreazkuenaga</i> .....	19
I. Introducción .....	19
II. El modelo de ordenación del territorio .....	20
1. La arquitectura constitucional y estatutaria .....	20
2. La Ley Vasca de Ordenación del Territorio y su normativa de desarrollo .....	23
3. Cuestiones problemáticas singulares como paradigma de reflexión general .....	31
III. El modelo en materia de urbanismo .....	38
1. La arquitectura constitucional y estatutaria .....	38
2. La Ley Vasca de Suelo y Urbanismo y su normativa de desarrollo .....	60
3. Cuestiones problemáticas singulares como paradigma de reflexión general .....	64
IV. El modelo en materia de vivienda .....	68
1. La arquitectura constitucional y estatutaria .....	68
2. Las especificidades de la normativa vasca .....	70
3. Cuestiones problemáticas singulares como paradigma de reflexión general .....	73
V. Conclusiones .....	76

<b>Capítulo II.</b> El modelo de ordenación y planeamiento territorial: Directrices, PTSs y PTPs, <i>Iñaki Atxukarro y Alfonso Sanz</i> . . . . .	83
I. El modelo de ordenación y planificación territorial en la CAPV. . . . .	83
1. Introducción . . . . .	83
2. El modelo de ordenación y planeamiento territorial en la Ley de Ordenación del Territorio . . . . .	87
II. La planificación territorial en Euskadi en el periodo 1990/2010 . . . . .	104
1. Introducción . . . . .	104
2. Las Directrices de Ordenación del Territorio . . . . .	106
3. Los Planes Territoriales Parciales . . . . .	113
4. Los Planes Territoriales Sectoriales . . . . .	120
III. Valoración del modelo y de su aplicación. Retos y perspectivas de futuro . . . . .	138
1. La Modificación de las Directrices de Ordenación del Territorio. Nueva Estrategia Territorial . . . . .	146
2. La consideración del paisaje en la ordenación del territorio . . . . .	148
<b>Capítulo III.</b> Régimen jurídico del suelo urbano y urbanizable en el sistema urbanístico vasco: las especificidades más notables, <i>Iñigo Maguregui</i> . . . . .	155
I. Singularidades relacionadas con el estatuto de la propiedad del suelo urbano y urbanizable. . . . .	155
1. Introducción a la problemática competencial . . . . .	155
2. El suelo urbano no consolidado en la legislación vasca . . . . .	156
3. Deberes de la propiedad del suelo en actuaciones integradas . . . . .	161
4. Particularidades en el derecho de equidistribución . . . . .	163
5. ¿Derecho de la propiedad del suelo a la iniciativa urbanística? . . . . .	165
6. Limitaciones singulares a las facultades dominicales. . . . .	169
7. La obligación de edificar y de mantenimiento de la edificación. . . . .	171
II. Singularidades del régimen jurídico y urbanístico del suelo urbano y urbanizable. . . . .	172
1. Introducción . . . . .	172
2. Refuerzo normativo a las políticas públicas de suelo . . . . .	173
3. El problema del acceso a la vivienda en la Ley 2/2006 . . . . .	176
4. El aspecto medioambiental. La ocupación sostenible del suelo . . . . .	182
5. Reequilibrio territorial. Recualificación de tejidos urbanos . . . . .	184
III. Conclusiones. . . . .	188

<b>Capítulo IV.</b> Singularidades en el tratamiento del suelo no urbanizable, <i>Carmen Agoues</i> . . . . .	193
I. Introducción . . . . .	193
II. El principio del urbanismo sostenible como parámetro de ordenación del suelo no urbanizable . . . . .	197
1. Las manifestaciones de este principio en el TRLS de 2008 . . . . .	197
2. El desarrollo urbanístico sostenible en la LVSU . . . . .	202
III. Las categorías de suelo no urbanizable . . . . .	209
1. Las situaciones básicas del suelo y el suelo no urbanizable en el TRLS 2008. . . . .	209
2. Las distintas categorías de suelo no urbanizable en la LVSU . . . . .	213
IV. Los usos y actividades en suelo no urbanizable . . . . .	224
1. Utilización del suelo rural en el TRLS 2008 . . . . .	224
2. Los usos y actividades en suelo no urbanizable LVSU . . . . .	225
V. El régimen disciplinario en el suelo no urbanizable. . . . .	244
VI. Conclusiones. . . . .	252
<b>Capítulo V.</b> La política de vivienda protegida: la arquitectura autonómica, <i>Javier Burón</i> . . . . .	257
I. Breve análisis del marco de referencia de las políticas públicas de vivienda en la UE, España y Euskadi . . . . .	257
1. Políticas públicas de vivienda en la UE. El concepto de la vivienda social en alquiler . . . . .	257
2. Políticas públicas de vivienda en España. El concepto de la vivienda protegida en compra-venta . . . . .	259
3. Políticas públicas de vivienda en Euskadi. Vanguardia dentro de la lógica sistémica de las políticas públicas de vivienda españolas . . . . .	261
II. Marco normativo en el que se desarrollan las políticas públicas vivienda y del derecho a la vivienda en España y en Euskadi . . . . .	263
1. Derecho internacional ratificado por España en materia de vivienda . . . . .	264
2. La Constitución española y la vivienda . . . . .	266
3. Reformas estatutarias y derecho a la vivienda. . . . .	271
4. Jurisprudencia constitucional sobre la función social de la propiedad . . . . .	273
5. Legislación estatal en materia de suelo y vivienda; sus efectos sobre las políticas públicas de suelo y vivienda . . . . .	277

III. Modelo vasco de vivienda (años 2002-2009) . . . . .	280
1. Puntos de partida axiológicos y teleológicos de las políticas públicas vascas de vivienda de la primera década del siglo XXI . . . . .	280
2. Falsos dilemas en materia de políticas públicas de vivienda . . . . .	284
3. Intento de modelo a contracorriente . . . . .	288
4. Normativa vasca en materia de vivienda . . . . .	314
IV. El futuro del modelo vasco de vivienda 2010-2012 . . . . .	320
1. La <i>non nota</i> Ley de Garantía del Derecho Ciudadano a una Vivienda Digna (2008) . . . . .	320
2. El Pacto Social por la vivienda (2010), el Plan Director Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 y el Anteproyecto de Ley de Vivienda del País Vasco (2011) . . . . .	327
V. Conclusiones . . . . .	334
<b>Capítulo VI. El parque residencial en el País Vasco: políticas de rehabilitación y de movilización de vivienda,</b> <i>Pilar Garrido y Miren Gorrotxategi</i> . . . . .	345
I. Introducción . . . . .	345
II. Políticas de rehabilitación . . . . .	347
1. Situación del parque residencial en el País Vasco . . . . .	348
2. Surgimiento y evolución de la política de la rehabilitación en el País Vasco . . . . .	349
3. Marco normativo actual. Los programas de apoyo a la rehabilitación . . . . .	351
4. El papel de las sociedades urbanísticas de rehabilitación . . . . .	360
5. Valoración de la Política de rehabilitación en el País Vasco y nuevas perspectivas . . . . .	367
III. Políticas de movilización de vivienda . . . . .	372
1. La intervención pública en las viviendas vacías. Objetos y formas de intervención . . . . .	372
2. La intervención pública en la vivienda vacía en Euskadi . . . . .	375
3. Valoración de la política de movilización de vivienda vacía en el País Vasco y nuevas perspectivas . . . . .	386
<b>Capítulo VII. La política municipal en materia de vivienda protegida,</b> <i>Eunate Prieto</i> . . . . .	393
I. Aproximación a las competencias municipales en materia de vivienda . . . . .	393
1. La arquitectura constitucional y el imposible régimen de protección pública municipal sin cobertura legal . . . . .	393

2. La legislación urbanística vigente en el País Vasco como atributiva de competencias a los municipios en materia de vivienda . . . . .	397
II. Actuación municipal a través del planeamiento y los patrimonios municipales de suelo . . . . .	400
1. Los estándares de vivienda protegida en la Ley 2/2006 . . . . .	400
2. Los patrimonios municipales de suelo . . . . .	402
III. Estructuras municipales de actuación y planes de vivienda específicos . . . . .	404
1. Viviendas Municipales de Bilbao, Etxegintza en Donostia-San Sebastián y Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteiz . . . . .	404
2. Planes de vivienda municipales . . . . .	411
IV. Ordenanzas municipales en materia de vivienda . . . . .	414
1. Las ordenanzas de viviendas tasadas municipales . . . . .	414
2. Las ordenanzas de transformación de locales en viviendas . . . . .	418
V. Conclusiones . . . . .	421
<b>Capítulo VIII. El ejercicio de las competencias de las Diputaciones Forales en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda,</b> <i>Maite Iribarren</i> . . . . .	425
I. Introducción: sobre las competencias de los Territorios Históricos en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda . . . . .	426
II. El control de la utilización singular del suelo no urbanizable . . . . .	431
1. Consideraciones generales . . . . .	431
2. La declaración de actuaciones específicas de interés público . . . . .	432
3. El inventario de los núcleos rurales . . . . .	437
4. La autorización de la vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera . . . . .	441
III. Funciones relativas a la ordenación urbanística y territorial . . . . .	443
1. La aprobación del planeamiento urbanístico municipal . . . . .	443
2. La compatibilización del planeamiento municipal . . . . .	450
3. La intervención para la adaptación de los planes urbanísticos . . . . .	454
4. El planeamiento urbanístico foral . . . . .	455
5. Los planes especiales estatales . . . . .	457
6. La intervención y experiencia foral en el ámbito de la planificación territorial . . . . .	459
IV. Funciones relativas a la adquisición, promoción y gestión del suelo . . . . .	475
1. La adquisición de suelo . . . . .	475
2. La habilitación para la ordenación urbanística . . . . .	481
3. Venta forzosa y subrogación de la Diputación Foral . . . . .	484

V.	Funciones en cuanto a la ejecución de la urbanización y a la gestión urbanística . . . . .	490
1.	El tránsito del planeamiento urbanístico foral a su ejecución . . .	490
2.	Formas e instrumentos de la ejecución de la ordenación urbanística	491
3.	La actividad edificatoria . . . . .	494
VI.	Funciones de policía urbanística . . . . .	497
1.	La inspección urbanística . . . . .	497
2.	La función registral . . . . .	503
VII.	La colaboración y concertación institucional en el sector del urbanismo y de la vivienda . . . . .	507
1.	Instrumentos y formas de colaboración y cooperación . . . . .	507
2.	La traslación del ejercicio de competencias . . . . .	511
3.	La actividad foral de fomento a la vivienda y a la rehabilitación urbana . . . . .	515
VIII.	Conclusiones y reflexiones finales . . . . .	520
<b>Capítulo IX. La política fiscal en materia de vivienda,</b>		
<i>Aitor Orena.</i> . . . . .		525
I.	Introducción . . . . .	525
II.	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas . . . . .	532
1.	Concepto vivienda habitual . . . . .	532
2.	Exención en la transmisión de la vivienda habitual . . . . .	534
3.	Reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual	536
4.	Deducción por adquisición de la vivienda habitual . . . . .	539
5.	Alquiler de la vivienda habitual . . . . .	549
6.	Imputación de rentas por la titularidad de una vivienda no habitual	558
III.	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados . . . . .	560
1.	Transmisiones Patrimoniales Onerosas . . . . .	561
2.	Actos Jurídicos Documentados . . . . .	568
3.	Viviendas de Protección Pública (VPP) . . . . .	569
IV.	Impuesto sobre Bienes Inmuebles . . . . .	571
1.	Exenciones . . . . .	571
2.	Recargo por viviendas vacías . . . . .	572
V.	Medidas financieras del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco . . . . .	575
VI.	Conclusiones . . . . .	577