

INDICE

Editorial 1

Actualidad 2 - 5

- *Central de recogida neumática de basuras en Beurko-Barakaldo.*

Local 6 - 7

- *Viaje AVNAU a Dinamarca: La escala doméstica.*

Artículos 8 - 11

- *La Ley del Patrimonio Cultural de Navarra.*
- *Artículo del Meeting Point U+V: -El Agente Urbanizador. Experiencias y nueva legislación en la Comunidad Valenciana.*

Actualidad 12

- [Congresos y Jornadas](#)
- [Premios y Concursos](#)
- [Cursos y Seminarios](#)
- [Internet. Enlaces de Interés](#)
- [Normativa / Legislación](#)

EDITA

Agrupación Vasco Navarra de Arquitectos Urbanistas

Información: Alda. Mazarredo, 69-71, 1º, 48009-BILBAO

Tel.: (94) 423 16 36 / Fax: (94) 423 83 29

Redacción: Alfonso García-Borreguero
Javier Martínez Callejo

JUNIO: UN MES CON ACTIVIDAD.

El **segundo trimestre del año**, en especial el mes de junio, se ha caracterizado por la importancia y variedad de las actividades, tanto en el campo **normativo/legal** general del urbanismo, como en el conjunto de **eventos** que anualmente organiza la **AVNAU**.

En el primer grupo destaca la recientísima aprobación en el **ámbito de la CAPV** de la **Ley 2/2006**, de 30 de junio, de **Suelo y Urbanismo**. Esta aprobación supone el punto final a un proceso de redacción y tramitación que tuvo en el **Anteproyecto de Ley Urbanística de la CAPV**, en el año 2003, su punto de arranque. Ha de recordarse que en aquel momento diversos **contenidos del Anteproyecto de Ley** causaron una **fuerte controversia**, si bien en la actualidad parecen atemperadas. Por ejemplo, las importantes **modificaciones** introducidas en materia de **Vivienda Protegida**, que finalmente habrán de suponer la **consolidación** de un **modelo urbano** en que el porcentaje de este tipo de **tipo residencial** sea muy **elevado**.

En cualquier caso, desde ese primer hito -el Anteproyecto de Ley- el **contenido ha variado** en **diferentes aspectos** que serán tratados en próximos boletines de nuestra Agrupación. No obstante, a colación del **Meeting Point U+V / Urbanismo y Vivienda** que organizó AVNAU en el mes de marzo, junto con las Delegaciones de Alava, Bizkaia y Gipuzkoa, además del Decanato, desarrollamos en este boletín la **experiencia valenciana** ante la figura del **Agente Urbanizador**, **propuesta también** en su momento en el Anteproyecto de Ley de la CAPV.

A esta Ley ha de sumarse, en el **ámbito de la CAPV**, el **Proyecto de Orden** planteado desde la **Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio** por la que se establecerán los **requisitos y criterios ambientales** a introducir en los **pliegos de cláusulas administrativas que rijan en los contratos del Departamento** y de **entidades vinculadas o dependientes del mismo**. Un intento, en el fondo, de **incitar al mercado** a actuar a favor del **medio ambiente**, motivo por el que se plantean como **objetivos** el de la **promoción de una política de compras públicas** que introduzca **criterios ecológicos** y el de la elaboración de un **Programa de Integración de Criterios Ambientales** en la **Compra** y la **Contratación Pública**.

En el **ámbito estatal** destaca, asimismo, la presentación del **Anteproyecto de Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones**, texto aprobado por el **Consejo de Ministros** el pasado 14 de julio y que será remitido a las Cortes. La consulta de su articulado es posible en la página Web del **Ministerio de Vivienda**, si bien desde AVNAU analizaremos su contenido en el boletín correspondiente.

En cuanto a las **actividades realizadas por AVNAU**, ha de destacarse la realización del **viaje profesional a Dinamarca** que, entre los días 5 al 9 de junio, nos permitió conocer las principales **intervenciones urbanas** desarrolladas en el país. Incluimos en el presente boletín, por la sensacional impresión que causaron entre los **miembros de la Agrupación** que se desplazaron a Copenhague, algunas de las **propuestas más destacadas**. En ellas se ha de considerar el **interés** de su **diseño urbano**, la **calidad** de sus **espacios libres mancomunados**, la **comprensión** de la **escala humana** en un **asentamiento residencial**, el **respeto** por el **medio ambiente** o la **temprana fecha** en que fueron desarrolladas.

Por último, desde AVNAU queremos invitar a todos los miembros de la Agrupación a la **participación** en la próxima edición del **Premio "Ciudad, Urbanismo y Ecología 2.006"**, cuya **Convocatoria** está prevista sea pública a lo largo del **mes de septiembre**.

ACTUALIDAD

CENTRAL DE RECOGIDA NEUMÁTICA DE BASURAS DE BEURKO-BARAKALDO.

El pasado mes de mayo Barakaldo inauguró la central de recogida neumática de basuras del barrio de Beurko, la segunda instalación existente en el municipio y que viene a sumarse a otras instalaciones existentes con anterioridad en nuestro ámbito colegial, tales como el barrio bilbaíno de Amezola o el Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz. El municipio de Sestao, por su parte, plantea ya a través de un ambicioso Plan Director la instalación de recogida neumática de basuras para la totalidad del municipio. En este caso, el plazo de puesta en marcha de la totalidad del sistema será de ocho años, pero incluso contemplará la recogida de residuos en las zonas industriales.

De la mano de la empresa Envac, los componentes de la AVNAU que viajaron a Dinamarca en el mes de junio tuvieron la oportunidad de conocer in situ nuevas instalaciones ubicadas en el país.

El **transporte automatizado de residuos urbanos** ha adquirido, en este inicio de la década, un protagonismo singular. A través de **una red de tuberías enterradas** el transporte neumático de residuos de tipo residencial o comercial se efectúa de forma **automática, segura y respetuosa con el medio ambiente**. La **instalación** de estos sistemas supone la **reducción drástica del tráfico de camiones** de recogida, mejora las **condiciones higiénicas** y de **seguridad del personal** de recogida e incrementa el nivel de vida de las zonas donde se implanta. Asimismo, estos sistemas facilitan la **separación en origen** de las diferentes **fracciones de residuos**.

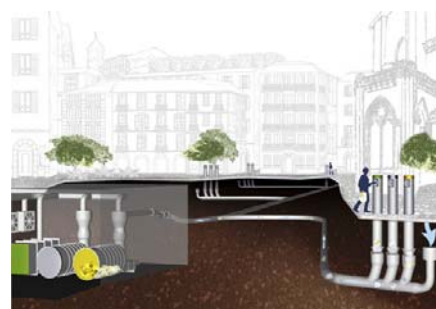
Por estos motivos, los sistemas automatizados de recogida de residuos deben ser considerados como una **instalación básica** en **zonas residenciales** y **centros comerciales**. En la **planificación urbana, planificación de hospitales, cocinas industriales** y otras instalaciones con requisitos exigentes de gestión de residuos, los sistemas automáticos deben ser considerados como una **adecuada solución**.

▪ EL SISTEMA EN LOS CASCOS HISTÓRICOS.

Los **centros de las ciudades históricas** son una mezcla dinámica de actividades diversas. **Comercios y oficinas** comparten edificios que **restaurantes y viviendas**. Los centros urbanos de este tipo requieren un gran cuidado en el proceso de modernización y desarrollo. Los cambios deben hacerse con sumo cuidado para no dañar edificios que tienen un **valor artístico o patrimonial** especial. Es importante poder crear pautas y niveles de confort modernos, al mismo tiempo que se **preservan y salvaguardan** los **entornos históricos**.

La **recogida de residuos en centros urbanos históricos** se ve a menudo **impedida** por:

- una **infraestructura anticuada**.
- **calles estrechas y tortuosas**, inadecuadas para camiones pesados de recogida de residuos.
- **poco espacio para los recipientes de basuras**, lo cual limita las posibilidades de separación de residuos.
- **severos requisitos estéticos e higiénicos** debidos a que los centros son atracciones turísticas importantes.



Casco Histórico de Vitoria-Gasteiz

Esta instalación da servicio al Casco Medieval de Vitoria-Gasteiz, situado en el centro de la ciudad. Básicamente se recoge la Zona de los Cantones que se caracteriza por su **fuerte pendiente** y **complicado acceso** lo que dificulta la recogida convencional mediante camiones.

Es una zona en la que se desarrolla una **intensa actividad hostelera y comercial**. La red de recogida automatizada está dividida en **3 loops de recogida** y la práctica totalidad de los residuos se recogen mediante **buzones de vertido situados en la vía pública**, perfectamente integrados en su entorno.

La **central de recogida** se ubica en el Barrio de la Coronación contiguo al Casco Medieval y está dotada de **dos grupos de ciclones/compactadores** y una **válvula diversora** para la recogida de **dos fracciones: envases y resto**. La red de tubería tiene una longitud de 4.200 m. El sistema está operativo desde el año 2002.



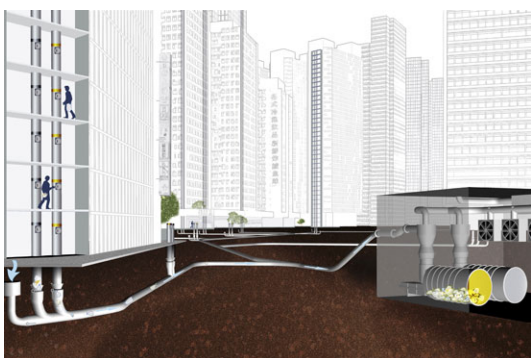
Nyhavn – Copenhagen (Dinamarca)



En el caso danés la instalación está en funcionamiento desde 1996, y ofrece un servicio medio diario de **8/9 toneladas**. **Ocho buzones de vertido** están instalados a lo largo del muelle de Nyhavn, ofreciendo su servicio a aproximadamente **150 vecinos y 120 restaurantes y bares**, que están conectados al sistema. En **verano**, el sistema transporta aproximadamente **60 toneladas de residuos a la semana**. En 1997, los buzones de vertido recibieron un premio danés al diseño.

De esta forma el **centro urbano histórico** puede desarrollar su atractivo **sin necesidad de compromisos con recipientes de basuras antihigiénicos** o con el **ruido de camiones pesados** transitando en calles adoquinadas.

EL SISTEMA EN NUEVOS CENTROS URBANOS.



En años recientes, la tecnología moderna ha revolucionado muchos aspectos de nuestra vida cotidiana. En TI, telecomunicaciones, electrónica y transporte de pasajeros, por ejemplo, se progresa a un ritmo vertiginoso. En la mayoría de ciudades, no obstante, los **residuos se siguen recogiendo manualmente**, más o menos de la misma forma que hace 100 años. Con la introducción del **sistema de recogida de residuos automatizada**, toda la **manipulación manual del proceso** de recogida de residuos pasa a la historia. No más contenedores abiertos. No más cubos de basura en las calles, ni camiones de recogida pesados que provocan atascos de tráfico y generan polución.

El sistema, instalado en nuevos centros urbanos, permite una **mayor densidad de edificación**, **reduce la necesidad de calles reforzadas**, **mejora la higiene** y el **confort de inquilinos y usuarios**, y conlleva una **drástica reducción del transporte de residuos por carretera**.

Beurko - Barakaldo



En el caso de Beurko, las obras recién inauguradas no han venido sino a completar la red ya existente con la construcción de esta **nueva central**, aprovechando al máximo el espacio disponible **bajo la plataforma de la ronda de circunvalación**. Aunque ello ha supuesto una mayor complejidad en la ejecución de las obras, el resultado es que la **central queda completamente oculta**. La obra ha incluido también la instalación de 360 metros de tuberías que conectan con la red ya existente en Beurko. De cara a futuras **ampliaciones del sistema**, ya está en ejecución la segunda fase

de la obra, que supondrá la **ampliación de la red de buzones hacia el interior del casco urbano**.

Havnestad – Copenhagen (Dinamarca)



A dos kilómetros de distancia del centro de Copenhagen, se alza un **nuevo barrio residencial** en la **antigua zona portuaria**: Havnestad. En él se están construyendo más de 1.000 apartamentos nuevos, mezclando las **nuevas y fascinantes edificaciones** con las **antiguas instalaciones industriales restauradas**. Havnestad es uno de los muchos barrios residenciales nuevos planificados para la expansión de la ciudad báltica. Durante los próximos tres años se construirán aproximadamente **4.300 apartamentos** con una superficie total de 80 m² como mínimo. El énfasis está en el **diseño atractivo**, la

comodidad y el **respeto por el medio ambiente**. Todas las **instalaciones para el tratamiento de residuos**, incluida la central de recogida, están **instaladas bajo tierra**. De este modo, el **espacio a nivel del suelo** puede utilizarse para **mejorar la calidad de vida de los vecinos**. Los inquilinos y propietarios del barrio han recibido una **oferta económica excepcional**. La **empresa local** de recogida de residuos, R98, **financia la instalación, el mantenimiento y el funcionamiento del sistema de recogida**. Los vecinos pagan un **alquiler anual** además de la **cuota por la recogida de los residuos**, que es **considerablemente más baja que la del sistema tradicional**.

LOCAL

VIAJE AVNAU A DINAMARCA: LA ESCALA DOMESTICA.

El pasado mes de junio, diferentes miembros de AVNAU se trasladaron a Dinamarca en un viaje profesional organizado por la propia Agrupación con la finalidad de visitar y analizar el urbanismo que, especialmente durante la década de los años sesenta a ochenta, singularizó un modo muy singular de entender la ciudad y los desarrollos urbanos en el panorama cultural y urbano de la Europa del momento.

Efectivamente, frente a la contundente implantación de los **principios del moderno** en prácticamente todo nuestro continente en la **segunda mitad del siglo XX**, caracterizada por la **edificación de bloques aislados** y en **altura**, el urbanismo de los **países nórdicos** destaca por el **sutil tratamiento de la escala**, las **edificaciones** y **desarrollos urbanos de baja altura, menor densidad**, y por la elevada consideración del **medio ambiente natural**.

Las **propuestas** que a continuación se van a describir no son sino un breve, pero claro, resumen de las **propuestas urbanas** que tuvimos ocasión de **visitar**, y reflejan con fidelidad las características antes comentadas.

BAKKE DRAGET-FREDESBORG TERRASSER / JORN UTZON / 1962-1963



Bakke Draget, una de las primeras intervenciones de **Jorn Utzon**, es en realidad una urbanización íntimamente ligada a la **topografía**, que desciende levemente hacia el **campo central de golf**. Un uso hacia el que se vuelcan los **patios interiores de las viviendas**. La **separación** del flujo **viario-peatonal de ocio** formaliza el **esquema en planta** de la propuesta, que se acompaña con una **edificación de baja altura**.

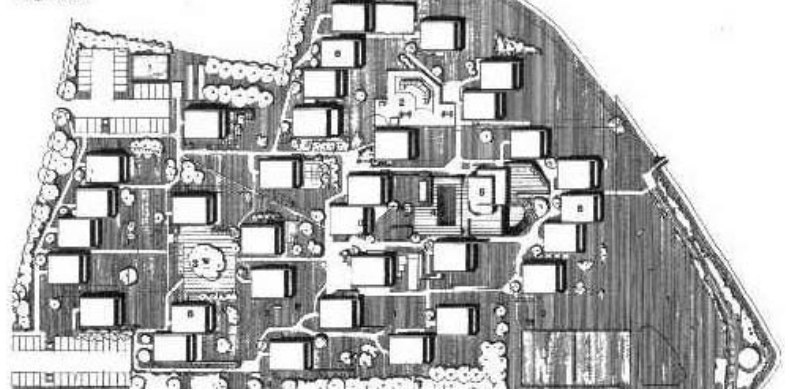
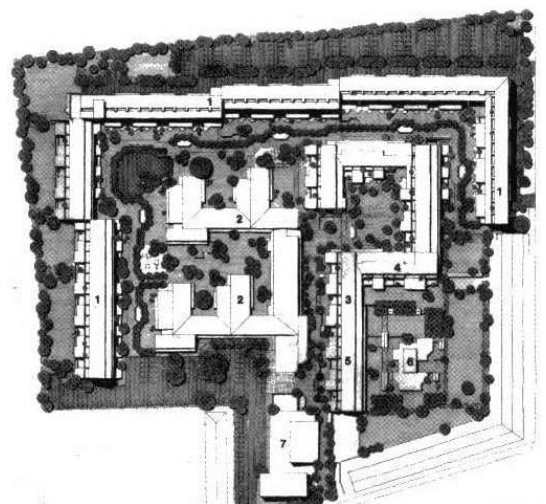
VED STAMPEDAMMEN / FREDRIKSEN, HAMMER, MOLDENHAWER y PAULSEN / 1965

La singularidad e interés de esta propuesta radica en la sutil **disposición del tejido residencial -viviendas unifamiliares en planta baja-** en torno a un **esquema de patios** de carácter **mancomunado**. Así, pese a la **aparente compacidad y densidad de la trama**, un **recorrido peatonal** descifra la importancia de la **jerarquía** en los **espacios públicos más próximos a la unidad residencial**.



SKRAPLANET / GUDMAND-HOYER / 1968-1973

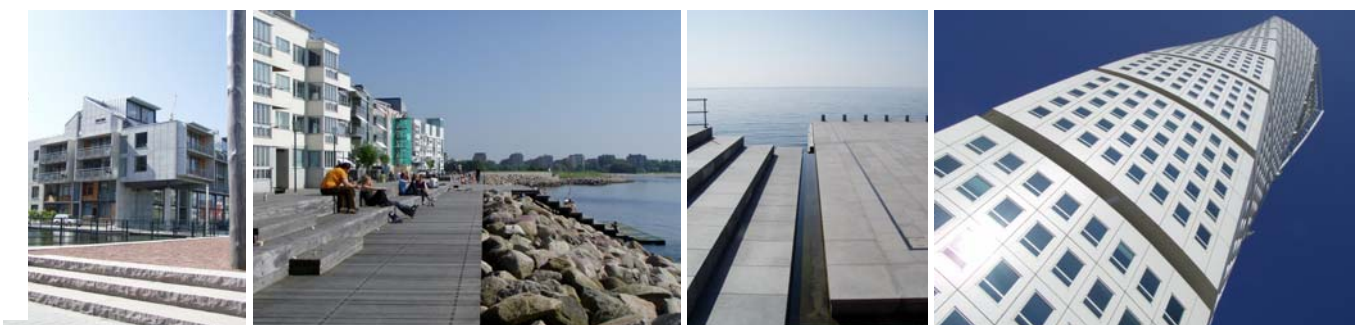
Skraplanet destaca por la **singularidad** de la **disposición en planta** de las **viviendas unifamiliares**, cuyos **espacios interiores se escalonan en la pendiente**. Esta ordenación, sin embargo, sugiere **múltiples espacios mancomunados**, alguno de ellos **pavimentados**, que toman su **punto de arranque** en los **aparcamientos generales de la propuesta**, ubicados en el **extremo superior**. Destaca, sin embargo, el escaso **sentido de propiedad** de las **parcelas privadas**, ya que el espacio de jardín íntimamente relacionado con las viviendas no es ni tan siquiera **vallado**. En ese sentido, el **sentido comunitario** visible en las propuestas urbanas visitadas, adquiere en Skraplanet su punto más álgido.

**SOLBJERG HAVE / OLE SORENSEN, MOLLER-JENSEN y ARNFRED / 1977-1980**

La **idoneidad** en el **binomio espacio libre-densidad** de la edificación puede ser el motivo del éxito de **Solbjerg Have**. En efecto, la **edificación** incluso de **seis plantas** se ordena en torno a **edificaciones residenciales de dos a cuatro plantas** y un **centro geriátrico**, permitiendo un **espacio central perimetral** de inestimable **calidad para el peatón**, combinado con **agradables y vegetados espacios de estancia**. El juego de **retranqueos y salientes de las plantas** permite que la **sección** de tales espacios **auge progresivamente en relación a la altura de la edificación**, eliminando la sensación de encajonamiento y facilitando el máximo solamiento.

MALMÖ (Suecia) / 2006

La visita a Copenhague permitió también que los componentes de AVNAU conocieran la ciudad de **Malmö**, en Suecia, gracias al nuevo **Puente Öresund**, que enlaza ambas ciudades. La **reordenación de las antiguas áreas portuarias, Västra hamnen**, en cuya silueta destaca la **torre Turning Torso**, de **Santiago Calatrava**, ha permitido la creación de un nuevo **frente marítimo residencial** de indudable interés. El conjunto residencial se completa con la definición de un **paseo lineal** en torno al mar.



ARTICULOS

LA LEY DEL PATRIMONIO CULTURAL DE NAVARRA.

La Ley del Patrimonio Cultural asigna importantes competencias a las entidades locales. La Ley tiene por objeto la protección, conservación, recuperación, acrecentamiento, investigación, divulgación y transmisión a las generaciones futuras de dicho patrimonio. La norma asigna un importante elenco de competencias a las entidades locales.

La ley señala que el **patrimonio cultural de Navarra** está integrado por "todos aquellos **bienes inmuebles y muebles de valor artístico, histórico, arquitectónico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, industrial, científico y técnico** o de cualquier naturaleza cultural, existentes en Navarra o que, estando fuera de su territorio, tengan **especial relevancia cultural** para la Comunidad Foral de Navarra. Se incluyen además en este patrimonio los **bienes inmateriales** relativos a la **cultura de Navarra**.

El artículo 5 de la ley establece las **competencias de las entidades locales**, que quedan de la siguiente forma:

- La **conservación y protección** de los **bienes inmuebles del Patrimonio Cultural** sitos en su ámbito territorial.
- La **redacción y gestión** de los **catálogos urbanísticos de protección** y su conexión con el **Registro de Bienes del Patrimonio Cultural de Navarra**.
- La **adopción** de las **medidas cautelares**, así como acordar la **expropiación forzosa**, en orden a la **conservación y protección** de los **Bienes de Relevancia Local**, en los términos establecidos en la ley foral.
- La **redacción y aplicación** de los **Planes Especiales de Protección**, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística.

En relación con ello, la norma establece la **obligación de las entidades locales de cooperar con el Departamento competente** en materia de **cultura** en el cumplimiento de la ley en lo que respecta a la **protección, el acrecentamiento y la transmisión del Patrimonio Cultural de su término**.

El texto establece diferentes **clases de bienes** integrantes del **Patrimonio Cultural de Navarra: Bienes de Interés Cultural, Bienes Inventariados, Bienes de Relevancia Local**, y otros bienes establecidos en la ley y no incluidos en estas categorías.

Son **Bienes de Interés Cultural** aquellos **bienes inmuebles, muebles e inmateriales del Patrimonio Cultural** de Navarra más relevantes, que sean declarados como tales conforme al procedimiento establecido en la Ley Foral. Entre éstos se señalan las **categorías de monumentos, conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas, paisajes culturales, vías históricas y jardines históricos**.

Son **Bienes Inventariados** aquellos **bienes muebles, inmuebles e inmateriales del Patrimonio Cultural** de Navarra que, **sin reunir las condiciones para ser declarados como Bienes de Interés Cultural** tengan una **notable relevancia cultural** y sean **declarados como tales** conforme al procedimiento establecido en la ley foral.

Tienen la categoría de **Bienes de Relevancia Local** aquellos bienes inmuebles del **Patrimonio Cultural** de Navarra que, **sin reunir las condiciones para ser declarados como Bienes de Interés Cultural o Bienes Inventariados**, tengan **significación cultural a nivel local** y **sean declarados como tales** conforme al procedimiento que establece la ley.

Para declarar un **bien inmueble** como **Bien de Relevancia Local** es precisa su **inclusión en los catálogos de planeamiento urbanístico elaborados por las entidades locales**, con el **informe favorable del Departamento de Cultura**. La **declaración** se inscribirá en el **Registro de Bienes del Patrimonio Cultural de Navarra**. El **régimen específico de protección de los Bienes de Relevancia Local** será el establecido en la **legislación urbanística** y en el **planteamiento municipal**.

Por lo demás, la ley regula también **patrimonios específicos como el arqueológico, el etnológico e industrial, el documental, el bibliográfico y audiovisual** y los **museos**.

ARTICULOS

EL AGENTE URBANIZADOR. EXPERIENCIAS Y NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.*Rafael Durá, Arquitecto Urbanista.*

El pasado mes de marzo la AVNAU, en colaboración con el Decanato del COAVN y las delegaciones de Bizkaia, Gipuzkoa y Alava, tuvo el placer de organizar el Meeting Point "Urbanismo y Vivienda: La vivienda y sus tipologías protegidas en relación con la legislación urbanística. Políticas de vivienda pública. Experiencias y referencias en diversas comunidades autónomas". En las Jornadas, y con motivo de la inclusión de la figura del Agente Urbanizador en la redacción del Proyecto de la Ley del Suelo del País Vasco, la AVNAU dedicó una de las ponencias a dicha figura, ante el interés que representaba. De la mano de Rafael Durá, la AVNAU decidió conocer la experiencia que en la Comunidad Valenciana se ha ido acumulando. Transcribimos, a continuación, la intervención del urbanista valenciano.

En todos los sistemas urbanísticos europeos se repite una situación en que el protagonismo del urbanismo lo tienen dos agentes: El Estado-Administración y el Promotor-Empresario. El propietario queda marginado del proceso.

En España la situación es muy distinta. El protagonismo desde la primera Ley del Suelo de 1956 –y posteriores de 1975 Texto Refundido de 1976 y 8/90 y Texto Refundido del 1992- es de los propietarios y de la Administración. No existe el Empresario. El reparto de beneficios y cargas, de aprovechamiento urbanístico asignado por los planes, es a los propietarios de suelo. Hay que entenderlo desde la perspectiva del momento histórico de la posguerra: No hay dinero, no hay tejido empresarial, no hay sistema fiscal.

Las grandes dificultades de aplicación de los sistemas de cooperación y compensación dificultaban el desarrollo urbanístico. El de cooperación por la precariedad de medios de los municipios de escasa entidad. El de compensación por las dificultades de actuación con Juntas de Compensación. Se urbanizaba poco en relación con lo que se edificaba. La inversión en urbanismo se dirige hacia la edificación dejando de lado el aspecto vertebrador de la urbanización como base de todo desarrollo urbano racional.

▪ LA LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA LEY 6/1994 DE LA GENERALITAT VALENCIANA (LRAU).

En el Preámbulo o Exposición de motivos de la LRAU se indica que con el respeto a la competencia estatal se propone una alternativa al sistema vigente en su dimensión urbanística en que la legislación estatal es supletoria de la autonómica.

Esta nueva orientación parte de que al propietario de terrenos no se le puede exigir el papel protagonista que le atribuyó la legislación histórica. La actividad urbanística es una función pública cuya responsabilidad debe recaer en los poderes públicos.

Y dicha actividad requiere Inversión Económica y Actividad Gestora por lo que además de su carácter público es también una función empresarial.

- La ejecución del Plan será siempre una gestión pública que podrá realizarse por gestión directa por la Administración, por una empresa pública o delegar por gestión Indirecta la responsabilidad pública en una empresa seleccionada en pública concurrencia.
- Aparecen tres agentes: El Estado-Administración, el Promotor-Empresario y el Propietario.
- Es un primer paso de modernización del urbanismo heredado de la legislación de 1956.

▪ EL AGENTE URBANIZADOR EN LA LRAU.

El Agente Urbanizador es quien asume la obligación de promover la urbanización en desarrollo del Plan y a gestionar las inversiones sin necesidad de ser propietario de los terrenos.

Es el empresario encargado de la producción de solares. Su labor urbanizadora deberá tener una retribución no solo por los costes de urbanización sino por el beneficio empresarial de su trabajo.

La programación del suelo se asocia a la existencia del compromiso inversor para la ejecución de las obras de urbanización, tanto del propio ámbito de la UE, como de la conexión e integración territorial.

La selección del urbanizador se hace en pública concurrencia mediante un procedimiento simple y con unos

criterios de selección flexibles.

Al **Urbanizador no se le exige condiciones especiales** a cumplir para poder ser Urbanizador. Ni clasificación, ni justificación de solvencia técnica o económica. Puede ser cualquier persona física o jurídica. Únicamente se le exigirá una **garantía** por importe del 7% del coste de urbanización.

El **Urbanizador se obliga a cubrir** los denominados **Objetivos imprescindibles de los Programas** a cargo de todos los propietarios que son **urbanizar la UE, suplementar las infraestructuras y reservas para no desequilibrar los niveles de calidad, la conexión e integración con la redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios existentes, obtención gratuita de suelos dotacionales, obtención del excedente de aprovechamiento y equipamientos**. Y puede además obligarse a **Objetivos complementarios** a su cargo como otras aportaciones.

Sus relaciones con los propietarios se basan en que el **Urbanizador gestiona y soporta los costes de urbanización** y los **propietarios cooperan con el Urbanizador aportando su terreno y recibiendo a cambio parcelas edificables urbanizadas**, con **dos modalidades de pago**: En primer lugar **cediendo terrenos** para el pago de la urbanización o si lo solicita expresamente **abonando en metálico dichas obras**. También pueden pedir la **expropiación** si consideran **inconveniente el desarrollo urbanístico**.

El procedimiento de los Programas:

- Presentación por un aspirante a Urbanizador de la **Alternativa Técnica (AT)** con **Propuesta de Planeamiento (Plan Parcial)** y **Anteproyecto de Urbanización**.
- El Alcalde puede desestimar o someter a información pública por plazo de 20 días, prorrogables por 20 días más si durante los 10 primeros días se presenta caución y compromiso para presentar otra alternativa. Publicación en el DOGV y diario y se emitirá aviso al domicilio fiscal de los propietarios que consten en el catastro. En este plazo **se podrán presentar alegaciones u otras Alternativas Técnicas en competencia**. Durante los 5 días siguientes al plazo anterior se presentará **Proposición Jurídico Económica (PPJE)** cerrada.
- El día siguiente se abrirán las plicas. 10 días para consulta y posteriormente adjudicación por parte del Ayuntamiento de la AT y PPJE en un plazo de 40 días con las modificaciones parciales que estime oportunas.
- **Criterios de adjudicación**: ámbito más idóneo, obras más convenientes, plazos más breves, mayores garantías, beneficio empresarial más proporcionado, menor precio, colaboración con los propietarios.
- El **Urbanizador que presentó la propuesta elegida original** podrá **subrogarse** en el lugar y puesto del elegido en sus mismas condiciones.
- El **procedimiento** se podrá **simplificar y tramitar por Notaria** para elevar al final al Ayuntamiento para su adjudicación y aprobación.
- **Adjudicado el Programa al Urbanizador**, éste presentará **Proyecto de Urbanización (PU)** que se tramitará (si no se hubiera presentado y aprobado en la tramitación del propio programa). Exposición al público por 20 días y aprobación definitiva. El propietario deberá presentar en 10 días desde la notificación de la aprobación del PU (solicitud de pago en metálico con garantía que asegure las cargas de urbanización).
- A partir de aquí el Urbanizador presenta **Proyecto de Reparcelación**, se aprueba y se ejecutan las obras de urbanización.
- El Urbanizador puede ir recibiendo de los propietarios las liquidaciones de obras ejecutadas o previstas con 6 meses de antelación.

Son numerosas las **experiencias de gestión de Programas durante los últimos años**. En general, la **experiencia ha sido positiva** por el **desbloqueo de las actuaciones urbanísticas** y por la **aparición del empresario Urbanizador**, si bien ha habido **perversiones en el sistema** por las propias posibilidades legales de actuación, que indudablemente podrían haberse corregido a tiempo con un **buen Reglamento**:

- **Alternativas Técnicas de “gancho”** presentadas para posteriormente presentar el último día la “buena”.
- **Anteproyectos con poca concreción** de las obras por lo que es difícil conocer las obligaciones reales del Urbanizador.
- Ocultismo de los propios Ayuntamientos.
- Tramitaciones por Notaria con deficientes avisos a propietarios.
- **Problemas de ordenación territorial** independiente de la gestión (reclasificaciones, etc.)

▪ PROBLEMAS PLANTEADOS.

Denuncias y Sentencias: a los 5 o más años de vigencia empiezan a aparecer y tomar fuerza las denuncias y sentencias del TSJCV; sentencias de **inclusión de parcelas consolidadas, patrimonialización, contratación**, etc.; **abusos urbanísticos**.

Auto y Sentencia del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana y Auto del Tribunal Constitucional sobre aplicación de **normas estatales de contratación**: obligación de cumplir el TR de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Los problemas son debido a cuestiones como los plazos, la

publicidad, las bases de adjudicación, la pública concurrencia, o las garantías.

Informes del Defensor del Pueblo y del Síndic de Greuges: incide especialmente en temas de valoración insuficiente de las construcciones preexistentes, coste abusivo de las obras de urbanización, distinción del suelo consolidado y no consolidado, insuficiencia de los avisos a titulares catastrales, pago anticipado de cuotas, garantías de la ley de contratos, escasa y confusa información a los propietarios, inactividad de la administración ante las infracciones.

Informe Fourtou del Parlamento Europeo sobre las alegaciones de aplicación abusiva de la LRAU y sus repercusiones a los ciudadanos europeos. Indica 15000 peticiones que ha recibido el Parlamento Europeo sobre vulneración de los derechos de propiedad, destrucción del medio ambiente y excesos urbanísticos. Incide en temas de obligar a pagar costes de urbanización decididos por el urbanizador, plazos reducidos, tasaciones bajas del suelo y de las edificaciones, falta de transparencia, notificación insuficiente a propietarios, adjudicación de los contratos, medio ambiente, abastecimiento de agua. Establece las recomendaciones de criterios de cálculo de indemnizaciones, bases de selección del urbanizador, información a los propietarios, cumplimiento de directivas europeas en materia de recursos hídricos.

▪ **NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA: LEY 16/2005 URBANÍSTICA VALENCIANA.**

La Ley 16/2005 se presentó como **continuista** respecto a la LRAU, aunque **con correcciones de las disfunciones apreciadas en la LRAU**. Ahora bien, la nueva Ley contendría **novedades** en relación con la figura del **Agente Urbanizador**, que se concretan en los siguientes puntos:

- El **Agente urbanizador** es responsable de **redactar los documentos técnicos, financiar inversiones y contratar al empresario constructor**.
- El **empresario constructor** es el responsable de **ejecutar el proyecto de urbanización**. Será **seleccionado por el urbanizador por concurso o subasta**.
- Al **urbanizador** se le exige **solvencia económica y financiera** (informe de instituciones financieras, cuentas anuales de personas jurídicas, volumen de negocios,) y **solvencia técnica y profesional** (relación de programas gestionados, equipo técnico, titulaciones del personal directivo, personal, material, instalaciones, equipo técnico, medidas de control de calidad, medidas de gestión medioambiental). No se le exige clasificación.
- **Criterios de admisión de urbanizadores: incompatibilidad** reflejada en **prohibición de contratar de la TRLCAP o participación en redacción de PG**.

El **nuevo procedimiento** parte de la **Solicitud** al Alcalde de inicio de procedimiento de Concurso, en que figura la Personalidad y capacidad del solicitante y que **puede acompañarse de:** Documento de planeamiento, Ordenación vigente, Memoria de necesidades y objetivos del Programa, Ficha de gestión o DEUOS del PG, Criterios y objetivos de la ordenación y Objetivos de edificación privada Int Social VPO o IIT o C.

Ante tal petición, se elaborará un **Informe Técnico** sobre viabilidad de la petición, en que figure la propuesta del Alcalde y la decisión del **Acuerdo de Pleno**, en que la Solicitud habrá podido ser **desestimada** o, por el contrario, se habrá decidido **iniciar el procedimiento de Concurso y aprobar las Bases**.

En el caso de que la respuesta sea positiva, **el procedimiento conlleva las siguientes fases y actuaciones:**

Determinación de las Bases Particulares. Art. 131.

- Ordenación vigente
- Memoria de necesidades y objetivos del Programa
- Ficha de gestión o DEUOS del PG
- Criterios y objetivos de la ordenación
- Objetivos de edificación privada Int Social VPO o IIT o C
- Prescripciones técnicas en los documentos de ordenación y gestión
- Admisibilidad de variantes
- Prescripciones técnicas en los proy. de urbanización
- Plazos
- Modelo de proposición
- Documentación a presentar especificando lo valorable en la adjudicación
- Plazo y lugar de presentación de proposiciones
- Documentación justificativa solvencia económica y técnica
- Criterios objetivos de adjudicación del Programa

Anuncio del Concurso

- DOCE
- DOGV (posterior al envío al DOCE)
- TABLON DE ANUNCIOS
- Potestativamente (no obligatorio ni computa) diarios no oficiales

Proposiciones de los interesados

Plazo 3 meses desde el envío de Anuncio al DOCE (puede ser mayor por razones de complejidad o dificultad). Durante este plazo se han de redactar los documentos de PP y PU y exponer al público por Notaria.

Sobre 1: Documentación Administrativa

- Acreditación personalidad
- Documentación justificativa solvencia Econ. y técnica
- Declaración responsable
- Resguardo Garantía Provisional 2%
- Acta notarial de remisión de avisos de IP de PP, PU y PPMOE en su caso
 - Información Pública por plazo de 1 mes
 - Art. 90
 - Protocolizarán PP, PU y PPMOE en su caso en Notaria
 - Depositar copia en Ayuntamiento
 - Remisión de aviso al domicilio fiscal del catastro (previo al anuncio DOGV)
 - Anuncio en DOGV y diario no oficial para alegaciones

Sobre 2: Alternativa Técnica. Art. 126.

- Documento de planeamiento
- Ámbito del Programa
- Existencia o no de AIU
- Plazos de urbanización y edificación
- Proyecto de Urbanización
- Objetivos Complementarios
- Medidas de control
- Inventario de demoliciones o extinciones
- Estimación preliminar e gastos variables
- Si hay PPMOE documentación Art. 72 a 74

Proposición jurídica económica. Art. 127.

- Relaciones urbanizador-propietarios
- Datos económicos (presupuesto de licitación, costes de proyectos, gastos en gestión en %, beneficio empresarial <10%, carga urbanización máximas, coeficiente de canje, precio del suelo, financiación.
- Identificación registral y gráfica de terrenos

Criterios de adjudicación

- | | |
|------|--|
| AT | <ul style="list-style-type: none">• Calidad técnica de la ordenación• Resolución adecuada de integración en entorno• Estructuración de Dotaciones y EL-ZV• Calidad técnica de la urbanización• Medios de control de calidad• VPO a promover por el Urbanizador• Inversión Programas de restauración paisaje• Plazo de ejecución• Compromiso de edificación simultanea a urbanización |
| PPJE | <ul style="list-style-type: none">• Importe de cargas de urbanización• Coeficiente de cambio• Menor proporción de solares retribución• Mayor proporción de terrenos afectados como garantía de urbanización |

Adjudicación

Actuaciones previas

- Calificación de documentos Sobre 1
- Petición de correcciones de defectos u omisiones en 3 días
- Admisión o in admisión de concursantes
- OBERTURA DE LAS PROPUESTAS SOBRE 2
- Examen e Informe Técnico de Servicios Municipales
- Acto público. Acta Secretario

Puede pedirse dictamen no vinculante a Consejo del Territorio y Paisaje.

Adjudicación y aprobación (plazo de 2 meses desde Obertura)

Propuesta de adjudicación del órgano competente.

Acuerdo de Pleno

- Adjudicar despliegue y ejecución a la proposición más ventajosa
- Declarar desierto el concurso motivadamente
- Aprobar definitivamente la ordenación si no modifica OE.
- Aprobar provisionalmente la ordenación si modifica OE
- NOTIFICACION
 - A los interesados y participante en el Concurso
 - Anuncio en DOCE y DOGV

Formalización del Contrato

Contenido:

- Identificación del Ayuntamiento y Urbanizador
- Fechas del acuerdo de adjudicación y aprobación
- Objeto y prestaciones
- Desglose de cargas de urbanización
- Modo de retribución
- Plazos de despliegue y ejecución
- Documentación en cada certificación de cargas a repercutir a propietarios
- Garantía definitiva
- Conformidad del urbanizador con las Bases
- Penalidades por demora.

Contratación de las obras de urbanización

- Concurso o subasta público
- Empresario constructor:
 - LCAP 2/2000
 - No Urbanizador ni empresas vinculadas
 - No haya participado anteriormente en estudios
- EXCEPCIONES:
 - P.Ej. Sin IVA< • 5.278.000,00
 - Único propietario
 - Acuerdo de propietarios y urbanizador

• Contrato de naturaleza privada

• PROCEDIMIENTO:

- Presentación al Ayuntamiento de
 - Pliego de Cláusulas Particulares
 - Pliego de Prescripciones Técnicas

- Resolución del Ayuntamiento en plazo de 15 días • Si no contesta, se ratifica la propuesta
- Procedimiento de contratación en Notaria
- Comunicación de Propuesta de adjudicación al Ayuntamiento
- Resolución del Ayuntamiento en plazo de 15 días • Si no contesta, se ratifica la propuesta
- Adjudicación

Comunicación de aprobación del programa a los propietarios

Previo a la Reparcelación comunicación a los propietarios

Contenido:

- Texto del Contrato suscrito Ayto-Urbanizador
- Magnitudes urbanísticas del planeamiento (parcela, aprovechamiento, etc.)
- Importe de cargas de urbanización
- Coeficiente de canje
- Posibilidad de optar por retribución en metálico y contenido del aval o garantía
- Magnitudes económicas por m2 techo y m2 suelo
- Gastos variables (estimación)
- Recordatorio de manifestar situaciones jurídicas e las fincas.

Presentación de aval o garantía en 2 meses o desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, en su caso.

◆ CONGRESOS Y JORNADAS

-3^{er} Foro Urbanismo para un Desarrollo más Sostenible.

Organizado por el CSCAE junto con el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

Zaragoza, 21, 22 y 23 de septiembre de 2006.

www.coavn.org/coavn/var/06/3ForoUS.pdf

◆ PREMIOS Y CONCURSOS

-Concurso Ecobarrios 2006.

El Consejo Superior ha considerado la conveniencia de convocar el concurso Ecobarrios 2006 -EB.06- con el objeto de avanzar en la reflexión urbana y arquitectónica sobre la vivienda, el alojamiento y las formas de uso residencial, con un enfoque sostenible en una escala intermedia entre ciudad y vivienda. En esta ocasión está dirigido a desarrollos habitacionales en la ciudad, que tengan en cuenta aspectos de ordenación urbana, con criterios de diseño basados en la calidad, la sostenibilidad, la adecuación y la accesibilidad.

Fecha límite inscripción: 16 de octubre de 2006.

<http://www.cscae.com/eb06>

-Premio ThyssenKrupp 2007 de Arquitectura. Granada.

Propuesta de ideas para la reordenación del espacio hoy ocupado por instalaciones ferroviarias en la ciudad de Granada, incluyendo la construcción de una nueva estación terminal del AVE.

Plazo presentación: 30 de octubre de 2006.

Teléfono: 91 202 80 13 / Fax: 91 202 80 01

Dirección de Comunicación: Avda. de Europa 19, Edificio 3, 28224, Pozuelo de Alarcón.

<http://www.twin.thyssenkrupp-elevator.com>

-Navarra de Suelo Residencial NASURSA.

Convocatoria de Concurso de Ideas con intervención de Jurado para la ordenación del Área de Guenduláin.

Plazo presentación: 15 de noviembre de 2006.

Teléfono: 94 822 2 068 / Fax: 94 822 00 13

E-mail: nasursa@nasursa.es

Pliegos: <http://www.nasursa.es>

-Programa Transite.

Concurso de Ideas. Intervenciones de Arquitectura Efímera en Espacios Públicos.

www.transite.es

◆ CURSOS Y SEMINARIOS

-Master en Jardinería y Paisaje.

Universidad Politécnica de Valencia. Metodología: on-line y talleres presenciales.

Fecha de inicio: 23 de octubre de 2006.

Email: masterpaisaje@upv.es

www.cfp.upv.es/masterpaisaje

-Master Oficial en Proyecto de Arquitectura y Ciudad.

Escuela de Postgrado. Universidad de Alcalá.

[www.uah.es/postgrado/ESCPPOSTGRADO](http://www.uah.es/postgrado/ESCPPOSTGRADO/inicio.asp)

[/inicio.asp](http://www.uah.es/postgrado/ESCPPOSTGRADO/inicio.asp)

◆ INTERNET / ENLACES DE INTERÉS

-Proyecto de Ley del Suelo.

Está disponible en la página Web del Ministerio de la Vivienda el texto aprobado por el Consejo de Ministros el pasado 14 de julio y que será remitido a las Cortes.

www.mviv.es

-Ordenación de Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra.

Puesta en marcha de la página web informativa, junto con la empresa pública Navarra de Suelo Residencial-Nasursa, para el seguimiento de la elaboración de los 5 Planes de Ordenación Territorial de Navarra (POT).

<http://www.potnavarra.com>

◆ NORMATIVA / LEGISLACION

-Comunidad Foral de Navarra. BON.

Orden Foral 64/2006, de 24 de febrero, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los criterios y las condiciones ambientales y urbanísticas para la implantación de instalaciones para aprovechar la energía solar en suelo no urbanizable.

BON. 21/04/06.

<http://www.cfnavarra.es/bon/064/F0604333.htm>

-Comunidad Foral de Navarra. BON.

Corrección de Errores del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.

BON. 29/05/06.

<http://www.cfnavarra.es/bon/065/F0607714.htm>

-Comunidad Foral de Navarra. BON.

Orden Foral 151/2006, de 11 de mayo, del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda por la que se aprueban las expresiones gráficas de determinados contenidos de los anejos del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

BON. 02/06/06.

<http://www.cfnavarra.es/bon/066/F0608328.htm>

-Comunidad Foral de Navarra. BON.

Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos.

BON. 16/06/06.

<http://www.cfnavarra.es/bon/066/F0609970.htm>

-Eusko Jaurlaritza-Gobierno Vasco.

Decreto 107/2006, de 23 de mayo, de cuarta modificación del Decreto sobre régimen de viviendas de protección oficial y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

BOPV. 30/05/06.

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2006/05/0602750a.pdf>

-Eusko Jaurlaritza-Gobierno Vasco. Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

BOPV. 20/07/06.

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2006/07/0603776a.pdf>

-Eusko Jaurlaritza-Gobierno Vasco.

Decreto 68/2006. Plazo de adaptación del Planeamiento Municipal a las Directrices de Ordenación Territorial de la C.A.P.V.

http://www.euskadi.net/cgi-bin_k54/bopv_20?c&f=20060405&a=200601804

-Eusko Jaurlaritza-Gobierno Vasco.

Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas.

BOPV. 19/07/06.

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2006/07/0603752a.pdf>

-Eusko Jaurlaritza-Gobierno Vasco.

Orden de 30 de junio de 2006, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba el Listado Vasco de Tecnologías Limpias.

BOPV. 21/07/06.

<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2006/07/0603798a.pdf>

-Boletín Oficial del Estado. BOE.

Ley 9/2006 sobre Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente.

De conformidad con el Art.3.2. de la Ley 9/2006, de 28 de abril, (B.O.E.29/04/2006) sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas relativos a la ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo. Asimismo, en esta Ley se modifica el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio de evaluación de impacto ambiental.

http://www.boe.es/g/es/bases_datos/doc.php?coleccion=iberlex&id=2006/07677

-Boletín Oficial del Estado. BOE.

Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo.

BOE. 24/04/06.

<http://www.boe.es/boe/dias/2006/04/24/pdf/s/A15650-15674.pdf>

-Boletín Oficial del Estado. BOE.

Real Decreto 604/2006, de 19 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, y el Real Decreto 1627/1997, de 27 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

BOE. 29/05/06.

<http://www.boe.es/boe/dias/2006/05/29/pdf/s/A20084-20091.pdf>

A.V.N.A.U., Alda. Mazarredo, 69 - 71, 1º, 48009-BILBAO. Tfno.: (94) 4231636 (Srta. Ana) Fax: (94) 4238329