

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

410 *Ley 3/1997, de 25 de abril, por la que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

Se hace saber a todos los/las ciudadanos/as de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la siguiente Ley el que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Comunidad Autónoma del País Vasco estableció, mediante Ley 17/1994, de 30 de junio, de Medidas Urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, la regulación del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el propietario de suelo, en desarrollo de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

La sentencia del Tribunal Constitucional, de 20 de marzo de 1997, ha declarado la nulidad de una parte sustancial del articulado del referido Real Decreto Legislativo, por ser contrario al orden constitucional de distribución de competencias. Ese pronunciamiento del Tribunal Constitucional no puede, como no podía ser de otro modo, sino revalidar la regulación contenida en la también antes citada Ley 17/1994, de 30 de junio, por resultar su contenido perfectamente congruente con el hoy ya indudable reconocimiento de la competencia del legislativo autonómico para regular la materia a que se refiere el artículo 11 de la meritada Ley.

En consecuencia, despejada toda duda razonable acerca de la competencia legislativa en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, atribuida a la C.A.P.V. en virtud del art. 148.1.3.º del texto constitucional de 1978, y de lo prevenido en el art. 10.31 del Estatuto de Autonomía, así como en base a lo establecido en la Ley 27/1983 de relaciones entre las instituciones comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de los Territorios Históricos, procede acometer una nueva regulación de la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Artículo único. La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se llevará a efecto en la siguiente forma:

1. En suelo urbano corresponde al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

En el supuesto de obras de rehabilitación, únicamente corresponderá al Ayuntamiento el 15% del incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.

2. En suelo urbanizable o apto para urbanizar corresponde al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

Disposición adicional.

1. A los efectos de esta Ley se entiende por aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente:

1.1 En suelo urbano:

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo.
- En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución no incluidas en áreas de reparto, el aprovechamiento medio.

- En caso de terrenos incluidos en unidades de actuación establecidas conforme a la legislación de 1976, el aprovechamiento total de la unidad dividido por su superficie.
- En caso de actuaciones no incluidas en los apartados anteriores, el aprovechamiento total de cada actuación.

1.2 En suelo urbanizable programado o apto para urbanizar.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo.
- En caso de terrenos no incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento medio del sector.

2. A los efectos de la delimitación de áreas de reparto y del cálculo de aprovechamientos tipo, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

I. *Delimitación de áreas de reparto*

1. Los instrumentos de planeamiento general podrán delimitar en suelo urbano una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios.

2. Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable o apto para urbanizar y los afectos a sistemas generales adscritos o en esta clase de suelo para su obtención, deberán quedar incluidos en áreas de reparto.

3. Para delimitar las áreas de reparto se aplicarán las siguientes reglas:

a) En suelo urbano quedarán excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o incluidos en él.

Cuando las circunstancias lo aconsejen podrá considerarse la totalidad de este suelo como una sola área de reparto.

b) En suelo urbanizable programado, los sectores cuyo planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

c) En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

d) En suelo apto para urbanizar, en la forma que establezcan las normas subsidiarias de planeamiento.

II. *Aprovechamiento tipo*

Para cada área de reparto el Plan General, las Normas Subsidiarias o el Programa de Actuación Urbanística o instrumentos equivalentes, según los casos, definirán el aprovechamiento tipo respectivo, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en los apartados siguientes.

III. *Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano*

1. En suelo urbano, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes.

El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.

2. Para que el aprovechamiento tipo pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto.

IV. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable o apto para urbanizar

1. El Plan General en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el no programado y las Normas Subsidiarias en el apto para urbanizar fijarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas, en relación siempre con el característico se producirá en la forma señalada en el número dos del apartado III.

3. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

V. Otras determinaciones.

1. Se considerará uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no serán tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

3. Si el planeamiento General calificara terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, considerará esta calificación como un uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.

VI. Aplicación del Aprovechamiento Tipo y de las Transferencias de Aprovechamiento

La aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para la determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación y de las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas todas las disposiciones de carácter general que se opongan a lo establecido en esta Ley.

Disposición final.

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 /las ciudadanos/as de Euskadi, particulares y autoridades, que la guarden y hagan guardarla.

Vitoria-Gasteiz, 25 de abril de 1997.–El Lehendakari, José Antonio Ardanza Garro.

(Publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» número 79, de 26 de abril de 1997. 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.)