

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO

**15725** *Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

Se hace saber a todos los ciudadanos y ciudadanas de Euskadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 47 de la Constitución española determina la obligatoriedad de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. Tradicionalmente, aunque desde un punto de vista teórico no es un extremo pacífico, dicha participación de la comunidad se ha concretado en la obligatoriedad de entrega a la Administración Local del suelo, o de su valor económico equivalente, correspondiente a un determinado porcentaje de la edificabilidad urbanística atribuida a una determinada actuación urbanística.

Tras la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, la competencia para la fijación de este porcentaje ha quedado compartida entre el Estado y las comunidades autónomas. Así, el Estado ha legislado en esta materia fijando una horquilla de referencia a determinar posteriormente por las legislaciones urbanísticas de las comunidades autónomas.

La recientemente derogada Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones, fijaba dicha referencia señalando como porcentaje máximo el 10%, no fijando límite mínimo para dicha participación, que podía verse anulada en algunos supuestos. Esta ley también dejaba libertad al legislador autonómico para que este determinara si dicho porcentaje de participación estaba o no exento de liberar cargas de urbanización.

Por otra parte, la recientemente aprobada Ley 8/2007, de Suelo, fija en su artículo 16.1.b) una horquilla de referencia que se fija, con carácter general, desde un mínimo de un 5% de la edificabilidad media ponderada hasta un máximo del 15% de dicha edificabilidad, exigiendo que dichos suelos se entiendan en todo caso exentos de liberar cargas de urbanización. Además, habilita al legislador autonómico para, en determinados supuestos, aumentar dicho porcentaje de participación hasta un máximo del 20% o para reducirlo sin límite.

La Ley vasca 2/2006, de Suelo y Urbanismo, fija, en su artículo 27, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en el 10%, libre de cargas de urbanización, de la edificabilidad media en actuaciones integradas y del incremento de la edificabilidad ponderada en actuaciones de dotación. Ambos supuestos suponían acogerse al límite máximo que era admitido por la legislación básica estatal en materia de régimen del suelo en ese momento. Con ello no se hacía otra cosa que preservar la tradición legislativa vasca en esta materia que desde 1994 ha optado siempre por acogerse al mayor grado de participación posible.

En esa misma línea se enmarcan las normas de artículo único emanadas por el Parlamento Vasco, Ley 3/1997, de 25 de abril, y Ley 11/1998, de 20 de abril.

Los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma del País Vasco han demandado modificar la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, a fin de alcanzar el porcentaje de participación máximo posible establecido con carácter general en la normativa estatal, al entender que ese incremento redundará en un mayor protagonismo público en el diseño y desarrollo de los pueblos y ciudades.

Sin embargo, la posibilidad de incrementar, en determinados supuestos, aumentar o reducir dicho porcentaje de participación, precisa de una mayor reflexión, consideración por la que su regulación se encomienda a un momento legislativo posterior.

Finalmente, y en coordinación con la legislación urbanística vigente, se hace preciso el establecimiento de un régimen jurídico de transitoriedad que aporte una cierta agilidad y premura en su puesta en práctica combinado con la necesaria garantía de la seguridad jurídica que debe acompañar a todas las alteraciones normativas, a fin de que no se produzcan contradicciones.

## Artículo único.

El artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 27. *Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

4. En el caso de municipios no obligados por esta Ley a reservar suelo con destino a vivienda protegida y que no contemplen reserva alguna de suelo con este fin en el área, sector o, en su caso, unidad de ejecución de uso predominante residencial, deberán destinar las parcelas así obtenidas para vivienda de protección pública.

5. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho del pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo.»

## Disposición transitoria primera.

1. El porcentaje regulado en esta ley sobre participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable será de aplicación a aquellos proyectos de compensación o de reparcelación que resulten aprobados con carácter inicial y a los expedientes de expropiación que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

2. El porcentaje regulado en esta Ley sobre participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada será de aplicación a aquellas actuaciones de dotación sobre las que se solicite licencia de edificación con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

3. No obstante lo dispuesto en los dos párrafos anteriores, en el supuesto de que las actuaciones hubieran sido objeto de convenios urbanísticos y los mismos hubieran sido tramitados conforme lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y se encuentren aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se estará a lo dispuesto en los mismos y, en su caso, en sus modificaciones.

#### **Disposición transitoria segunda.**

1. En los ámbitos en que sea de aplicación la legislación urbanística anterior por ministerio de la disposición transitoria sexta de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de la acción urbanística se eleva al 15% con la consiguiente reducción del aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares al 85% de dicho aprovechamiento tipo o medio, manteniéndose la vigencia transitoria del resto de la normativa.

2. La edificabilidad urbanística ponderada del ámbito de ejecución del artículo 27.1 se equipara al resultado de multiplicar la superficie del ámbito por el aprovechamiento tipo o el aprovechamiento medio de la legislación anterior en los casos en que los mismos estén definidos.

#### **Disposición final.**

La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco».

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

Vitoria-Gasteiz, 1 de diciembre de 2008.—El Lehendakari, Juan José Ibarretxe Markuartu.

*(Publicada en el «Boletín Oficial del País Vasco» número 238, de 12 de diciembre de 2008. 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.)*