

## Xedapen Orokorrak

### JAURLARITZAREN LEHENDAKARITZA

#### Zk-2118

3/1997 LEGEA, apirilaren 25ekoa, Hirigintza-Ekintzak sortutako gainbalioetan elkarteak izan behar duen partaidetza zehazten duena.

Eusko Legebiltzarrak ondoko legea onartu duela jakinarazten zaie herritar guztiei:

3/1997 LEGEA, APIRILAREN 25EKOA,  
HIRIGINTZA-EKINTZAK SORTUTAKO  
GAINBALIOETAN ELKARTEAK IZAN BEHAR DUEN  
PARTAIDETZA ZEHAZTEN DUENA.

#### ZIOEN ADIERAZPENA

Euskal Autonomi Elkarteak, Etxebizitzaren Arloko Presako Neurriak eta Hirigintza Plangintzako zein Kudeaketako Tresnak Izapidetzeko Neurriak Zehazteari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legearen bitartez, lurraren jabeak eskuragarri duen hirigintza aprobetxamendua arautu zuen, Lurraren araubide eta hiri-antolaketa buruzko Legearen Bateratutako Testua onesten duen ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuan xedatutakoa garatuz.

Auzitegi Konstituzionalaren epaiak, 1997ko martxoaren 20koa, aipatutako Legegintzako Errege Dekretu horren atal gehienak baliogabetu ditu, aginpidetzak banatzeari buruzko agindu konstituzionalaren aurka doazelako. Auzitegi Konstituzionalaren pronuntziamendu horrek, lehen ere aipatutako ekainaren 30eko 17/1994 Legean jasotako arauak sendetsi baino ezin dezake egin, haren edukia Lege horren 11. atala dago-kion gaia araupetzeko legegintza autonomikoaren egun zalantzarik gabeko aginpidetzaren onarpenarekin erabat bateragarri delako.

Ondorioz, EAeri honako xedapen hauen indarrez, 1978ko testu konstituzionalaren 148.1.3. atala, Autonomi Estatutuaren 10.31 atalean oharmandakoa eta 27/1983 Legean ezarritakoa, Autonomia-Elkarte Osorako Erakundeen eta bertako Kondaira-Lurraldeetako Foruzko Ihardutze-Erakundeen Arteko Harremani buruzkoa, lurralde antolaketa, hirigintza eta etxebizitza arloan eman zaion legegintzako aginpidetzazko zalantzak argitutakoan, bidezko da hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Elkarteak izan behar duen partaidetza berriro arautzeari ekitea.

*Atal bakarra.*

Honako era honetan gauzatuko da erakunde publikoen hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan Elkarteak izan behar duen partaidetza:

## Disposiciones Generales

### PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

#### Nº-2118

LEY 3/1997, de 25 de abril, por el 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 Euzkadi que el Parlamento Vasco ha aprobado la siguiente:

LEY POR 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.- Hiri lurrean, Udalari dagokio indarreango planeamenduan ohartemanda dagoen hirigintza aprobetxamenduaren %15.

Bereoneratzeko lanen kasuan, Udalari ez zaio aurretik eraikitakoaren gaineko hirigintza aprobetxamenduaren gehikuntzaren %15 baino egokituko.

2.- Hirigarri den edo hiritzeko gai den lurrean, Udalari dagokio indarreango planeamenduan ohartemanda dagoen hirigintza aprobetxamenduaren %15.

#### GEHIGARRIZKO XEDAPEN BAKARRA

1.- Lege hau betetzerakoan, indarreango planeamenduan ohartemanda dagoen hirigintza aprobetxamenduztat honako hauek joko dira:

1.1.- Hiri lurrean.

- banakuntza-eremuetan sartuta dauden lurren kasuan, aprobetxamendu-tipoa.

- banakuntza-eremuetan ez dauden burutzapen-unitateetan sartuta dauden lurren kasuan, batezbesteko aprobetxamendua.

- 1976ko legediaren arabera ezarritako jardute-eremuetan sartuta dauden lurren kasuan, unitatearen aprobetxamendua guztira zati bere azalera.

- aurreko azpiataletan jasotzen ez diren jardueren kasuan, jarduera bakoitzaren aprobetxamendua guztira.

1.2.- Egitaraupeko lur hirigarrian edo hiritzeko gai den lurrean.

- banakuntza-eremuetan sartuta dauden lurren kasuan, aprobetxamendu-tipoa.

- banakuntza-eremuetan ez dauden lurren kasuan, arloko batezbesteko aprobetxamendua.

2.- Banakuntza-eremuak mugatu eta aprobetxamendutipoak kalkulatzekoan honako arau hauek izango dira kontutan:

I.- Banakuntza-eremuen mugaketa.

1.- Planeamendu orokorrerako egiterapideek zorpi-de eta onurabidedun banakuntza-eremu bat edo batzuk mugatu ahal izango dituzte hiri lurrean.

2.- Hirigarri den lurretan sailkatutako lur guztiak edo hiritzeko gai den lurra eta hori lortzeko honelako lurrari atxikitako edo bertan dauden sistema orokorrei itsatsiak, banakuntza-eremuen barne geratu beharko dira.

3.- Banakuntza-eremuak mugatzeko honako arau hauek ezarriko dira:

a) Hiri lurrean, banakuntza-eremuetatik kanpo geratuko dira berari atxikitako edo bertan sartutako sistema orokorretarako diren lurak.

Egoerek hala eskatuz gero, lur oso hori banakuntza-eremu bakartzat jo ahal izango da.

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 ÚNICA

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) Egitaraupeko lur hirigarrian, banakuntza-eremu bakarra osatuko dute laurteko berean zatiko planeamendua onetsi behar zaien arloek eta beren kudeaketarako horietara atxikita edo bertan sartuta dauden sistema orokorrek.

c) Egitaraurik gabeko lur hirigarrian, banakuntza-eremu bakarra osatuko dute Hirigintzaren aldetik Jarduteko Egitarau bakoitzeko esparruek, mugatzen den edo diren arloari edo arloei atxikitako edo bertan sartuta dauden sistema orokorrak badituzte.

d) Hiritzeko gai den lurtean, planeamendurako arau subsidiarioek ezartzen duten eran.

#### II.- Aprobetxamendu-tipoa.

Banakuntza-eremu bakoitzerako, kasuen arabera, Plan Orokorrak, Arau Subsidiarioek edo Hirigintzaren aldetik Jarduteko Egitarauak edo parekoak diren egite-rapeek definituko dute kasuan kasuko aprobetxamendua. Hori kalkulatzeko era ondoko azpiataletan ezartzen da.

III.- Hiri lurtean aprobetxamendu-tipoa kalkulatzeko era.

1.- Hiri lurtean, banakuntza-eremu bakoitzeko aprobetxamendu-tipoa honelaxe lortuko da: berari dagokion irabazizko aprobetxamendu osoa, hornidurarako pribatua barne, zati azalera guztira, badauden hornidura publikoari atxikitako lurak kenduta. Zatiketa-aren lehenengo faktorea ohiko erabilpen eta eraikuntza-motako metro karratu eraikigarritan adieraziko da beti ere.

Emaitzak, unitateko, ohiko erabilpen eta motako azalera eraikigarria adieraziko du beti ere, kasuan kasuko eremuko lurraren metro karratu bakoitzeko.

2.- Aprobetxamendu-tipoa ohiko erabilpen eta eraikuntza-motari dagokionez adierazi ahal izateko, planeamenduak erabilpen horren eta motaren arteko ponderazio-koefizienteak finkatuko ditu tajuz, beti ere unitatearen balioa emango zaiona, eta gainerakoak, balio handiago edo txikiagoak egokituko zaizkienak, udalerraren eta banakuntza-eremuaren egoera zehatzen arabera.

IV.- Lur hirigarrian aprobetxamendu-tipoa kalkulatzeko era.

1.- Plan Orokorra, egitaraupeko lur hirigarrian, edo Hirigintzaren aldetik Jarduteko Egitaraua, egitaraurik ez duenaren kasuan, eta Arau Subsidiarioak, hiritzeko gai denean, izango dira banakuntza-eremu bakoitzeko aprobetxamendu-tipoa finkatuko dutenak, eta honelaxe: bertan sartutako eremuen irabazizko aprobetxamendua guztira zati eremuaren azalera guztira, lehena ohiko erabilpenaren metro karratu eraikigarritan adierazita beti ere.

2.- Eremu desberdinetako erabilpenen ponderazio erlatiboa, ohikoa denari dagokionez beti ere, III. azpiatalaren bigarren zenbakian adierazitako eran egingo da.

3.- Lurraldearen Antolamendurako Zatik Planek, hartzen dituzten eremuetarako Plan Orokorrak finkatutako ponderazioa gordeta, jasotzen duten azpizonifika-

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 porme-

ziotik ondoriozten diren erabilpen zehatzen eta eraikuntza-moten ponderazio erlatiboa ezarriko dute, ohiko erabilpen eta eraikuntza-motari dagokienez ere bai.

V.- Beste zehaztapen batzuk.

1.- Banakuntza-eremu bakoitzeko ohiko erabilpentzat joko da nagusia dena, ezargarri den hirigintza antolaketaren arabera.

2.- Hirigintza planeamenduak eraikuntza edo erabilerara edo zerbitzu publikoko instalazioetarako bideratzen dituen lurrek hornidurarako izaera izango dute, beraz, ez dira kontutan hartuko irabazizko aprobetxamenduak kalkulatzekoan.

3.- Planeamendu Orokorrek lurra babes ofizialeko edo babespen publikoko beste erregimeneko etxebizitzak eraikitzeko kalifikatuko balitu, kalifikazio hau berariazko erabilpentzat joko du eta, justifikatuz eta katastro balorazioaren irizpideekin koordinatuta, sartuta geratzen den eremuaren ohikoari dagokionez balioa adierazten duen ponderazio-koefizientea ezarriko zaio.

VI.- Aprobetxamendu-tipoaren eta aprobetxamenduaren transferentzien aplikazioa.

Eskuragarri den aprobetxamendua zehazteko kasuan kasuko aprobetxamendu-tipoa eta horri atxikitako aprobetxamenduaren transferentziak burutzapen-unitateetan sartu gabe dauden lur eraikiei ezarriko zaizkie, dagoen eraikuntza ordeztzekoan.

#### INDARGABETZE XEDAPENA

Lege honetan ezarritakoaren aurka doazen xedapenak indargabetu egin dira.

#### AZKEN XEDAPENA

Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko da indarrean Lege hau.

Beraz, Lege honi men egiteko eta men eginarazteko agintzen diet, norbanako zein agintari direla, Euskadiko herritar guztiei.

Vitoria-Gasteizen, mila bederatzehun eta laurogeita hamazazpiko apirilaren hogeita bostean.

Lehendakaria,  
JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.

norizados 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.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a veinticinco de abril de mil novecientos noventa y siete.

El Lehendakari,  
JOSÉ ANTONIO ARDANZA GARRO.