

LNA 1998\401

Ley Foral 24/1998, de 30 diciembre  
PARLAMENTO DE NAVARRA.

BO. Navarra 31 diciembre 1998, núm. 157/1998, extraordinario [pág. 9304]  
BOE 2 febrero 1999, núm. 28/1999 [pág. 4640]

ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Medidas urgentes en materia de aprovechamiento urbanístico.

La entrada en vigor de la Ley 6/1998, de 13 de abril (RCL 1998\959), sobre Régimen del Suelo y Valoraciones ha supuesto una modificación de la configuración del régimen jurídico de la propiedad del suelo con respecto a la contemplada en la Ley Foral 10/1994 (LNA 1994\186 y LNA 1994\227), de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se encontraba inspirada en los fundamentos del Texto Refundido de 1992, cuyos preceptos han sido derogados en su práctica totalidad en virtud de la disposición derogatoria primera de la Ley 6/1998. Esta nueva configuración tiene traslado inmediato a la regulación, entre otras cuestiones, del régimen de derechos y deberes de los propietarios de los suelos afectados por el proceso de urbanización.

En efecto, los artículos 14.2.c) y 18.4 de la Ley 6/1998, referidos a los deberes de los propietarios de los suelos urbanos y urbanizables, respectivamente, imponen el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 de aprovechamiento del ámbito, indicando que ese porcentaje tiene carácter de máximo y remitiendo a la legislación autonómica la posibilidad de reducirlo, así como la de reducir la participación de la Administración en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

Los anteriores preceptos, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición final de la Ley 6/1998, tienen carácter de condiciones básicas del ejercicio de los derechos a tenor del artículo 149.1.1 del Texto Constitucional (RCL 1978\2836 y ApNDL 2875).

Ello conlleva la inmediata afección sobre el contenido del artículo 13 de la Ley Foral 10/1994, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aquellos supuestos en que establece un porcentaje de cesión superior al 10 por 100 fijado por la legislación estatal. No sucede lo mismo respecto de la participación en cargas de urbanización del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante en concepto de cesión, ni de la posible reducción del porcentaje máximo de cesión ya que ambas cuestiones requieren una decisión legislativa expresa por parte del órgano legislativo de la Comunidad Foral.

Sin perjuicio de la necesidad o conveniencia de reconsiderar globalmente el marco normativo en materia urbanística de la Comunidad Foral, resulta necesario, por razones de claridad y seguridad jurídica, la inmediata modificación del contenido del artículo 13 de la Ley Foral 10/1994, de Ordenación del Territorio y Urbanismo adaptándolo, por un lado, a la legislación estatal y, por otro, en el ejercicio de las competencias exclusivas que la Comunidad Foral ostenta en materia de ordenación del territorio y urbanismo en virtud del artículo 44.1 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto (RN 1982\80 y LNA 1982\784), de Reintegración y Mejoramiento del Régimen Foral de Navarra, regulando, en cada caso, los porcentajes de cesión del aprovechamiento en favor de la Administración actuante y reduciendo las cargas de urbanización inherentes a los mismos como modo de equilibrar las consecuencias negativas que para los patrimonios municipales de suelo se derivan de la nueva regulación estatal. En consecuencia, la presente Ley Foral tiene como objetivo adaptar el régimen de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, al reducido porcentaje máximo de cesión establecido por la legislación estatal tanto para los suelos urbanos como para los urbanizables en todos los municipios, suprimiendo la participación en las cargas de urbanización de los aprovechamientos que corresponden a la Administración urbanística actuante en virtud del referido deber de cesión, modificando todos los artículos de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de

Ordenación del Territorio y Urbanismo, que hacen referencia al régimen de cesiones.

Artículo 1.

Se modifica el artículo 13 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

«Artículo 13. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación:

1. En el suelo urbano el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será:

a) En terrenos incluidos en unidades de ejecución: El 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente al área de reparto o, en su caso, a la unidad de ejecución.

b) En terrenos no incluidos en unidades de ejecución y que carezcan de urbanización consolidada, cuando no se trate de mera sustitución de la edificación existente y se dé incremento de aprovechamiento por el Plan: El 90 por 100 del incremento ocasionado por el planeamiento. En este supuesto el 10 por 100 del aprovechamiento restante, correspondiente a la Administración, se compensará en metálico, de acuerdo con su valor urbanístico.

c) En terrenos no incluidos en unidades de ejecución y que carezcan de urbanización consolidada, cuando se trate de sustitución de la edificación existente sin incremento de aprovechamiento: El 100 por 100 del aprovechamiento permitido por el planeamiento, sin perjuicio del deber del propietario de asumir a su costa las cargas de urbanización que imponga el planeamiento.

d) En terrenos no incluidos en unidades de ejecución y que tengan la urbanización consolidada: El 100 por 100 del aprovechamiento permitido por el planeamiento.

e) En terrenos incluidos en los cascos históricos: El 100 por 100 del aprovechamiento permitido por el planeamiento.

2. En el suelo urbanizable el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 por 100 del aprovechamiento definido por el planeamiento.

3. La cesión obligatoria y gratuita del 10 por 100 del aprovechamiento que se realice a la Administración actuante, tanto en suelo urbano como urbanizable, estará libre de cargas de urbanización, toda la cual será a cargo de los propietarios en proporción a sus aprovechamientos. Estas cargas de urbanización correspondientes al suelo cedido se considerarán integrantes del deber de costear la urbanización que corresponde a los propietarios afectados».

Artículo 2.

Se modifica el artículo 62.3 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

«Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal clasificarán el suelo comprendido en su ámbito, y respecto del suelo que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable lo calificarán, conteniéndose además en ellos para estos suelos, las determinaciones con el grado de precisión de los Planes Parciales y, específicamente, la previsión del 10 por 100 de la cesión del aprovechamiento tipo en favor del municipio o municipios afectados por su ámbito territorial».

Artículo 3.

Se modifica el artículo 100 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

«1. Las áreas de reparto de beneficios y cargas que se delimiten dentro del suelo urbano estarán compuestas exclusivamente por terrenos que carezcan de urbanización consolidada, y por los sistemas generales incluidos en dichos ámbitos no consolidados que no existieran con anterioridad.

2. Los Planes Municipales podrán delimitar áreas de reparto en suelo urbano».

Artículo 4.

Se modifica el artículo 101 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

«Los Planes Municipales podrán delimitar dentro del suelo urbanizable áreas de reparto de cargas y beneficios. Estas agruparán sectores completos junto a los sistemas generales incluidos o adscritos a ellos, sin que puedan existir diferencias de aprovechamiento tipo superiores al 15 por 100 de la mayor, en el caso de existir varias. La incorporación de sectores y sistemas generales a un

área de reparto deberá tener en cuenta la programación establecida, en su caso, en el Plan Municipal».

Artículo 5.

Se modifica el artículo 155.2 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

«En este sistema la Administración titular del aprovechamiento proveniente de la cesión obligatoria y gratuita no participará en los costes de la urbanización en la proporción correspondiente a dicho aprovechamiento, distribuyéndose tales costes entre los propietarios en proporción a sus aprovechamientos».

Artículo 6.

Se modifica el artículo 167.2 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

«La Administración titular de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento que le corresponda no participará en dichos costes en esa proporción, distribuyéndose tales costes entre los propietarios en proporción a sus aprovechamientos».

Artículo 7.

Se modifica el artículo 169.5 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

«En el sistema de reparcelación voluntaria, la Administración titular de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento que le corresponda no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho aprovechamiento, distribuyéndose tales costes entre los propietarios en proporción a sus aprovechamientos».

Artículo 8.

Se modifica el artículo 174.1 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

«El pago de los gastos derivados del planeamiento, gestión y urbanización se distribuirá proporcionalmente al porcentaje de los terrenos que se aporten respecto del total de la unidad. No obstante, la Administración titular de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento que le corresponda no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho aprovechamiento, distribuyéndose tales costes entre los propietarios en proporción al porcentaje de los terrenos que aporten».

Artículo 9.

Se añade un nuevo artículo 183 bis a la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en los siguientes términos:

«La Administración titular de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento que le corresponda no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho aprovechamiento, distribuyéndose estos costes entre los propietarios en proporción al porcentaje de los terrenos que aporten».

#### DISPOSICION TRANSITORIA

El régimen de cesión del suelo libre de cargas de urbanización a la Administración actuante, será de aplicación a los procedimientos de distribución de beneficios y cargas que no hubieran sido aprobados definitivamente a la entrada en vigor de esta Ley.

#### DISPOSICIONES FINALES

Primera.-Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo dispuesto en esta Ley Foral.

Segunda.-Esta Ley Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».