

ORDENANZA DEL AYUNTAMIENTO DE BERMEO POR LA QUE SE REGULA LA PARTICIPACION MUNICIPAL EN LA GESTION DE LOS APROVECHAMIENTOS DERIVADOS DE LA INTERVENCION URBANISTICA Y QUE CORRESPONDEN AL AYUNTAMIENTO EN EL CASCO VIEJO

Las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen del suelo y ordenación urbanística, y en especial la Ley 11/98, de 20 de abril, aprobada por el Parlamento Vasco, conceden a la Administración Municipal el derecho a recibir el diez por ciento, o una parte de él, sobre el correspondiente aprovechamiento urbanístico del suelo urbano, del suelo urbanizable comprendido dentro de su término municipal y de aquel que sea susceptible de urbanizar en aquellas unidades de actuación que se promuevan.

Este derecho de aprovechamiento urbanístico corresponde al Ayuntamiento de Bermeo en tanto que gestor público de las Normas Subsidiarias definitivamente aprobadas el 29 de julio de 1996 y publicadas en el «B.O.B.» número 99, de 26 de mayo de 1997. En función de las disposiciones legales vigentes el aprovechamiento puede ser ejecutado tanto en bienes materiales, como en terreno o en metálico, correspondiendo al Ayuntamiento decidir como pretende ejecutar esta obligación legal.

Desde este punto de vista y con la intención de aportar seguridad jurídica a quienes deben de trabajar en la gestión del Patrimonio inmueble de Bermeo se ha elaborado esta Ordenanza pretendiendo definir con ella la participación municipal así como unos criterios homogéneos de valoración que se aplicarán en todo el municipio para calcular el valor en metálico del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, en el espacio en que se aplica esta ordenanza, es decir, en el Casco Viejo.

En este sentido el Ayuntamiento de Bermeo entiende que debe de ejecutar en terrenos y a modo de rendimiento ajeno a la carga urbanística el diez por ciento del espacio intervenido urbanísticamente para así disponer de la propiedad en el aprovechamiento y tomar parte en él a través de las herramientas y mecanismos legales vigentes (convenios, contratos, sociedades mercantiles con participación pública...). Cuando a juicio de la Administración municipal no se considere conveniente la participación como propietario, el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento se valorará en metálico. Todo ello se realizará en aplicación de los criterios previstos en esta disposición y con arreglo a los criterios y mecanismos autorizados con la intención de realizar una distribución equitativa.

Por todo ello:

El 7 de noviembre 2002 en pleno se aprueban las siguientes

CAPITULO 1 PARTICIPACION MUNICIPAL EN LAS INTERVENCIONES URBANISTICAS

Primera-Participación municipal en las plusvalías generadas por las Intervenciones urbanísticas

Tal y como prevé la Ley 11/98, del 20 de abril, se establece para todo el casco viejo con carácter general, el Ayuntamiento de Bermeo será participe con el aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento de un 10%. Este aprovechamiento se ejecutará sobre un 10% de la promoción sin carga urbanística.

Segunda.-Fórmula de participación en las Intervenciones urbanísticas sobre suelo urbano

El Ayuntamiento de Bermeo participará con su 10% exento de cargas urbanísticas en las intervenciones, a través de convenios con quienes las promuevan o ejecuten. o bien a través de cualquier otro mecanismo legal previsto, como por ejemplo la participación en Sociedades Mercantiles creadas al efecto.

De todas formas, para conseguir una gestión más ágil y eficaz, tendrán prioridad las herramientas para la participación (acuerdos, contratos y similares), para que no haya retrasos.

Tercero .-*Procedimiento*

La decisión relativa a la participación municipal en la intervención o aquella relativa a la valoración en metálico del aprovechamiento total o parcial legal correspondiente al ayuntamiento se concretará en el planteamiento especial o en el Estudio de Detalle, o en el proyecto de repartición justa (compensación o reparcelación).

Cuarta.-*Determinación de la formu/a de participación*

1 . En función de lo dispuesto en la anterior disposición y cuando la decisión es definitiva en vía administrativa, y salvo cuando el aprovechamiento de titularidad municipal es convertido en dinero, quienes promueven la intervención podrán reunirse con el responsable municipal de urbanismo para definir la formula de participación municipal en la promoción.

2. Una vez reunidos y, o, tras el análisis y emisión de informe por parte de la Administración municipal, la Alcaldía abrirá expediente administrativo para definir como se va a proceder a la intervención municipal en la promoción.

3. Dicho expediente será aprobado definitivamente por la Alcaldía tras la oportuna audiencia a las personas interesadas. La formula de participación quedará reflejada de acuerdo con el contenido del proyecto de distribución equitativa aprobado definitivamente.

CAPITULO II

CONVERSION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO EN DINERO

Quinta.-*Pago en metálico del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento de Bermeo*

A tenor de lo dispuesto en las disposiciones anteriores y las circunstancias citadas en el primer capitulo de esta ordenanza el Ayuntamiento de Bermeo podrá decidir la ejecución en metálico del aprovechamiento urbanístico para aquellos casos en los que el no considere adecuado participar activamente como propietario. Para ello seguirá los criterios y normas que más adelante se citan.

Sexta.-*Normas de valoración para convertir el aprovechamiento urbanístico en un pago en metálico*

Cuando en las intervenciones urbanísticas de Bermeo se decida convertir el valor del aprovechamiento correspondiente a la administración municipal en un pago en metálico se calculara por el método del resto el valor básico del suelo correspondiente, y sobre el que se aplicará un porcentaje del 10%.

Séptima.-Cálculo del valor de la afección del suelo utilizando el método del resto

Para calcular el valor básico del suelo, y sin perjuicio de los valores catastrales correspondientes se aplicará el sistema del resto para adecuar dichos valores a la realidad. Así el método del resto tomará como base el valor de mercado de las nuevas edificaciones.

$$V_b = \frac{VM}{1.38} - CC$$

V_b= Valor básico de la afección del suelo.

VM= Valor de mercado atribuible al inmueble (vivienda, local, garaje, etc.)

1,38= Constante para el cálculo de gastos y beneficios en la promoción de inmuebles.

CC= Costes de construcción comprendidos en los beneficios industriales del constructor.

Octava.-Liquidación provisional El valor de la cesión legal del aprovechamiento urbanístico será liquidado provisionalmente por el Ayuntamiento de Bermeo en el momento que sea presentado el proyecto técnico correspondiente por quienes pretendan promover la intervención. En dicho proyecto deberán figurar de manera expresa los valores señalados en la disposición anterior y que sirven de variables para el cálculo del valor básico del terreno.

Novena.-Liquidación definitiva

Tras la finalización de las obras y con la solicitud de la primera licencia de ocupación el Ayuntamiento de Bermeo practicará la liquidación definitiva. Aplicando a la fórmula de cálculo del valor básico del terreno el precio real de venta de mercado y también el coste provisional de ejecución de la obra debidamente certificada. Esta certificación deberá acompañar a la petición de licencia de ocupación.

Décima.-Comprobación de los valores a la hora de la liquidación definitiva por parte de la Administración

Sin perjuicio de los valores básicos del terreno calculados en función de la aplicación del método del resto tal y como se explica en la anterior disposición, el Ayuntamiento de Bermeo podrá comprobar el valor real de las variables aplicadas a la hora de realizar la liquidación definitiva.

Undécima.-Criterios de comprobación de los valores

Con la intención de concretar lo mejor posible los valores reales que provoca el mercado de actuación inmobiliaria, disponer de un sistema de comprobación y aplicar una serie de criterios homogéneos en todo el ámbito de aplicación de esta ordenanza, el Casco Viejo o la Zona I se ha dividido en dos áreas.

En estas áreas económico homogéneas se han definido áreas geográficas. De esta manera las zonas que corresponden a una tipología común, o a un uso y contenido común tendrán a su vez en su especificidad y actividad un valor de mercado similar.

La razón de la partición de la zona I en las áreas I.a y I.b que se Indican en el anexo es consecuencia de decidir que es conveniente dicha separación dentro del Casco Viejo. Es necesario detallar las zonas que disponen de ciertos puntos especiales en el mercado inmobiliario.

Se da el valor en euros de cada área económica homogénea, los parámetros para uso de vivienda libre, de vivienda protección oficial, de vivienda en bajos, de metros cuadrados útiles como garaje bajo superficie, en todas y cada una de las áreas económico homogéneas definidas en el anexo. Para los fines que se regulan en esta ordenanza se aplicará el método del resto para el calculo del valor básico del terreno.

Dichos valores se actualizarán cada año, a partir del 1 de enero y tomando en cuenta los datos aplicables aportados por el departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. En caso de no poder hacerse así se aplicará el indice de Precios al Consumo del año anterior. La primera actualización se producirá a partir del 1 de enero de 2003.

Duodécima.- Aplicación de los valores comprobados en el calculo del valor básico del terreno en función del método del resto.

Para el calculo definitivo y en los casos en los que el valor de venta en el mercado inmobiliario declarado por el promotor sea menor que el valor definido en el anexo para su correspondiente area economico homogenea, se aplicará el valor de mercado que aparece en el anexo para calcular el valor básico del suelo aplicable en la liquidación definitiva.

Disposición adicional

Para todo aquello que no se haya previsto en esta ordenanza se tomará en cuenta lo fijado por la normativa foral del Territorio Histórico de Bizkaia relativa a valoración catastral y cuyas normas serán de aplicación pra calcular el valor básico del suelo.

Disposición final

Esta ordenanza entrara en vigor a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia.

En Bermeo a diciembre de 2002

ANEXO PUBLICADO EL 2010-09-24 BOB 185

ANEXO

Para la división en dos áreas homogéneas se ha recurrido a la clasificación en frentes edificatorios contenida en el documento de *Adaptación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bermeo al "Decreto 396/1998, de 22 de diciembre, de modificación del Decreto por el que se calificó como bien Cultural el Casco Histórico de Bermeo, con la categoría de Conjunto Monumental"*, publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 27 de septiembre de 2001.

De este modo, la zona I.a contiene los solares y edificaciones ubicadas en

las tres partes del Casco Histórico que pretenden distinguirse: Arana tar Sabinen enparantza, Lamera y Portu Zaharra, con fachadas recogidas en los frentes edificarios usados como referencia.

Delimitación:

- Zona I.a.
La definida por los frentes edificatorios del Plan Especial números: 1, 33, 34 y 39.
- Zona I.b.
El resto del Casco Histórico.

Valor de mercado (en euros por metro cuadrado útil) y coeficientes:

- Zona I.a.

Vivienda libre:	4.627,24 €/m ²	Coeficiente: 1,00
V.P.O.:	1.452,15 €/m ²	Coeficiente: 0,31
Local en planta baja:	2.847,54 €/m ²	Coeficiente: 0,62
Garaje:	1.779,71 €/m ²	Coeficiente: 0,38
- Zona I.b.

Vivienda libre:	2.847,54 €/m ²	Coeficiente: 1,00
V.P.O.:	1.452,15 €/m ²	Coeficiente: 0,51
Local en planta baja:	1.601,74 €/m ²	Coeficiente: 0,56
Garaje:	1.779,71 €/m ²	Coeficiente: 0,62