

**LAS CONTRIBUCIONES
URBANISTICA
EN EL ORDENAMIENTO
JURIDICO FRANCES**

ANA IRENE VIDAL

Abogado
Doctorado en Derecho de la Construcción
y Urbanismo de la Universidad de
Ciencias Sociales de Tolouse, Francia

SUMARIO:

INTRODUCCION

I. MARCO TEORICO DE LAS CONTRIBUCIONES URBANISTICAS

A. RAZON DE SER DE LAS CONTRIBUCIONES URBANISTICAS

B. ORIGEN DE LAS CONTRIBUCIONES

II. APLICACIONES DE LAS CONTRIBUCIONES

A. DETERMINACION DE LA CONTRIBUCION Y LA PARTICIPACION

B. LAS DIFERENTES PARTICIPACIONES

**A. LIMITE LEGAL DE DENSIDAD: PLD
(PLAFOND LEGAL DE DENSITÉ)**

**B. COEFICIENTE DE OCUPACION DE LOS SUELOS C.O.S
(COEFICIENT D'OCUPATION DES SOLS)**

**C. TASA LOCAL DEL EQUIPAMIENTO T.L.E
(TAXE LOCALE DE L'EQUIPEMENT)**

**D. TASA DEPARTAMENTAL DE ESPACIOS VERDES
(TAXE DEPARTAMENTALE D'ESPACES VERTS)**

INTRODUCCION

En el ordenamiento Jurídico Francés no hay Urbanismo sin un mínimo de dominio del suelo por el Poder Público.

Los medio son múltiples y la expresión "dominio de los suelos" engloba varias realidades: se trata del control del uso de los suelos y de la facultad de apropiación abierta al Poder Público.

La propiedad privada no es tan sólida como al principio. Aparecen obstáculos jurídicos; pero sobre todo económicos: "El precio exorbitante del suelo". Los escrúpulos frente a la integridad de la propiedad son dejados en un segundo plano; los intereses de los que detentan el suelo deben ceder ante la preocupación del ordenamiento del territorio, guiada por el interés general.

Si examinamos el marco legal tal y como se presenta hoy, debemos constatar que la reestructuración de la propiedad del suelo urbano está en vías de realización. Nos encontramos delante de una propiedad mixta, que atañe tanto a personas públicas como a personas privadas. Es curioso resaltar que la misma distinción hecha en la época feudal entre la "propiedad eminente" y la "propiedad útil" esté vigente en nuestra época.

Ahora bien, es evidente que el derecho de propiedad anterior, no es el mismo derecho de propiedad, puesto que ha sido desprovisto de *permanencia*. La definición del artículo 544 del Código Civil francés ("derecho de gozar y de disponer de la cosa de la manera más absoluta") parece ser muy rigurosa. pero, sería sin duda un error el pensar que "absoluta" significa igualmente "irrevocable".

Esta fórmula tan criticada no se refiere a la esencia misma del derecho de propiedad. Como lo expresa el lenguaje coloquial francés, ser propietario significa sentirse "como en su casa" ("être chez soi"). Es el admitir que una muralla va a ser construída delante de la voluntad de terceros, contra sus caprichos, o simplemente contra sus intereses.

La estabilidad del derecho de propiedad urbana dentro del sistema jurídico francés está gravemente amenazada. Se está convirtiendo en un título vacío de sentido, en un derecho que no garantiza a su titular sino prerrogativas irrisorias frente al poder de la Administración.

Sobre el plan del ordenamiento jurídico, esto se traduce en la "municipalización parcial del suelo urbano".

Para asegurar a las entidades públicas un cierto dominio o influencia en el manejo

de los suelos, los textos han multiplicado los medios. Dentro de esta multiplicación de medios, encontramos la llamada "fiscalidad urbana".

El desarrollo del derecho tributario francés ha dado cabida a las "CONTRIBUCIONES URBANÍSTICAS": diversas tasas o participaciones que encuentran su asiento en las operaciones de construcción y, en donde el hecho generador está constituido por el otorgamiento de un permiso. Estas contribuciones han sido creadas con el fin de controlar la densidad del suelo urbano, -tal es el caso del Límite Legal de Densidad (P.L.D)-, con el objeto de incrementar el equipamiento urbano, -el caso de la Tasa Local del Equipamiento (T.L.E)-, y, con el fin de controlar la ocupación del suelo urbano, -el Coeficiente de Ocupación de los Suelos (C.O.S.)-.

La Ley de descentralización del 18 de julio de 1985, hizo del urbanismo un problema municipal con el fin de mejorar la planificación urbana y los instrumentos de la ejecución de dicha planificación.

Nuestro propósito es mostrar cuáles son los medios empleados por las municipalidades francesas para financiar la construcción de infraestructuras para servicios especiales, tales como, acueductos, cloacas, drenajes, electricidad, teléfonos y desechos sólidos. También pueden ser financiados a través de las contribuciones urbanísticas el equipamiento urbano, como por ejemplo, equipamientos educacionales, médico-asistenciales, recreacionales-deportivos, socio-cultural y religioso, administrativo-gubernamental, de seguridad y defensa, etc.

El urbanismo operacional es comúnmente opuesto al urbanismo reglamentario. Sin embargo, esta opción pierde el carácter de tal, cuando el sistema francés decide controlar de manera efectiva el uso de los suelos, es decir, otorgarse un marco legal frente al ejercicio del derecho a la construcción.

Este marco legal posee una triple dimensión: las reglas del urbanismo, las autorizaciones y las contribuciones, las cuales no son independientes entre sí, porque las reglas del urbanismo son respetadas a través de las autorizaciones que a su vez van acompañadas de la imposición de las contribuciones.

Finalmente, las contribuciones permitirán el financiamiento del equipamiento urbano y de los servicios de infraestructura dentro de las áreas o sectores que hayan sido objeto de una autorización para urbanizar.

I. MARCO TEORICO DE LAS CONTRIBUCIONES URBANISTICAS

El objeto del urbanismo operacional es el de permitir los procesos de urbanización, ordenamiento y reorganización de los suelos, previstos en una política de planificación.

La Administración Pública dispone de vías que se han multiplicado tanto a lo largo de los años, que han dado origen a un desequilibrio en la jerarquía de las necesidades.

Esta desadaptación se ha traducido en un desequilibrio del medio ambiente. Ahora bien, aún cuando el trazado de políticas de planificación debería contribuir al respeto y conservación de los recursos naturales, numerosas han sido las políticas improvisadas que han contribuido al caos del equipamiento urbano y a la falta de servicios públicos.

Ante esta situación, la Administración Pública se planteó el problema de quién debía asumir el gasto de los equipamientos urbanos y de la dotación de servicios públicos en las zonas a urbanizar.

A. RAZON DE SER DE LAS CONTRIBUCIONES URBANISTICAS

La problemática suscitada por la discrepancia entre las políticas de planificación y las necesidades urbanísticas concretas, se incluyó dentro de los temas a tratar en el marco del V Plan de la Nación en los años 70. M. NOVA en su informe propuso una fórmula para-fiscal a fin de lograr que el sector privado pagase los servicios. No obstante, quedaba pendiente el saber quién debía ser pechado, si el propietario o el constructor. M. DEVEL sostuvo que el constructor debía asumir el costo de los equipamientos que necesitara.

Hoy en día, es el propietario quien debe asegurar que los servicios sean debidamente estructurados y que el proyecto contemple los equipamientos urbanos requeridos.

El Plan de Ordenación Urbanística convierte esta necesidad en un hecho puesto que el proyectista debe preveer el servicio completo tanto a nivel de equipamiento como de estructuras.

La descentralización en Francia ha sido acompañada en el campo del urbanismo, de ciertos cambios en el régimen jurídico. Uno de los cambios más significativos se refiere al procedimiento de expedición de permisos de construir y de autorizaciones, en el cual las competencias fueron redistribuidas y el poder de decisión se vió dispersado en varios niveles de administración. El Estado y los Municipios comparten en muchos casos, la competencia que les es otorgada.

No obstante, el art. L 421-2-3 del Código de Urbanismo corrige los efectos potencialmente negativos de la dualidad de competencias a través del sistema llamado "guichet unique". Toda solicitud de permisos es depositada en la "Mairie" (Alcaldía), aún si la decisión a adoptar es de competencia del Estado.

La solicitud de permiso de construir debe ir acompañada de todos los elementos que permitan apreciar la naturaleza, y el destino del proyecto. En particular, debe acompañarse un cuadro descriptivo de las áreas brutas mínimas de terreno a desarrollar, de las áreas brutas máximas aprovechables y de las áreas restantes del área bruta del terreno; lo que permitirá conocer la densidad del proyecto y su importancia. Así mismo, es necesario conocer las áreas brutas máximas aprovechables de las edificaciones existentes. Esto es de suma importancia, puesto que el hecho generador de las contribuciones urbanísticas está constituido por:

- La expedición de una autorización de construir o por la modificación de una autorización cuando se solicita una ampliación de las áreas a desarrollar.
- La fecha en la cual el permiso de construir se reputa otorgado en los casos de aplicación del silencio positivo.
- La expedición de un certificado de urbanismo que determine las variables urbanas, en los casos en que no se requiere permiso de construir.
- La fecha de terminación de trabajos, en los casos de edificación sin autorización o de infracción a las obligaciones resultantes de la autorización.

Todo esto, de manera tal, que al momento de solicitar las variables urbanas el beneficiario conozca a que tipo de contribuciones estará sujeto. Así fue establecido en una "Respuesta Ministerial" del "Ministre de L'Equipement et du Logement":

Jean-Paul Charié demanda al Ministro de Estado, en que medida un Concejo Municipal o un Departamento del Equipamiento Urbano, puede condicionar el otorgamiento de las variables urbanas al acuerdo del propietario, o del adquirente de un terreno, a asumir todo o parte de, los trabajos destinados a crear las estructuras para servicios especiales (acueducto, cloacas, drenajes, electricidad, teléfonos y desechos sólidos) y el equipamiento urbano (educacional, médico-asistencial, recreacional-deportivo, socio-cultural, administrativo). Respuesta: El art. R 410-13 del Código del Urbanismo prevé que, cuando el certificado de urbanismo declara que el terreno puede ser afectado a la construcción, en función de las reglas del urbanismo y de las servidumbres administrativas referentes a la utilización de los suelos, así como al estado de las estructuras para los servicios y el equipamiento urbano existentes o a crear, pone además, las variables urbanas a respetar y las condiciones jurídicas, técnicas y financieras que afectarán a la construcción del terreno. Las condiciones técnicas que afectan el terreno pueden consistir, por ejemplo, en función de las circunstancias locales, en una obligación del proyectista de realizar los trabajos necesarios de enlace con su propiedad de las redes de servicios públicos existentes, sobre todo en materia de vialidad y servicios especiales o si es necesario, realizar un sistema de acueductos y cloacas autónomo conforme a los reglamentos en vigor. Por otro lado, tratándose de las condiciones financieras, numerosos municipios han instituido, sobre sus territorios, tasas o contribuciones financieras para la realización de las estructuras de servicios y equipamiento urbano necesario a la edificación de construcciones nuevas, tales como la tasa local del equipamiento TLE o la participación para la realización de un Programa de Ordenación de Conjunto (Programme D'Aménagement d'Ensemble). El art. R 410-14 establece además las mismas disposiciones cuando un certificado de urbanismo declara que un terreno puede ser utilizado para la realización de un proyecto determinado presentado por el solicitante. Esta información sobre la afectación del terreno a la construcción, y en particular, sobre la parte de los equipamien-

tos a cargo del proyectista o de su obligación de contribuir al financiamiento de los equipamientos y servicios públicos, deber ser efectuada desde el momento en que se otorgan las variables urbanas en el certificado de urbanismo, cuando éste es solicitado, a fin de evitar toda dificultad ulterior. (Rép. quest. écrite n. 812: J.O. Déb. Ass. Nat., 13-02-1989, p. 768).

B. ORIGEN DE LAS CONTRIBUCIONES

Es necesario distinguir bien los trabajos ligados y necesarios a una operación de construcción, y los que resultan directamente de la aplicación de las normas urbanas, de las participaciones susceptibles de ser exigidas bajo la forma de aportes en terreno, ejecución de trabajos o contribución financiera.

1. Trabajos relacionados directamente con la operación:

Se trata de:

- de la estructuración del acceso;
- de la vialidad interna;
- de los trabajos de enlace y puesta en servicio de acueductos y redes internas;
- de la construcción de puestos de estacionamiento;
- de edificaciones impuestas.

Todos estos trabajos, que pueden ser importantes, forman parte integrante de la operación y deberían ser considerados espontáneamente. La autorización no interviene para prescribirlos sino cuando son olvidados o cuando es conveniente que sean realizados de forma diferente.

2. Las participaciones o contribuciones:

Elas van más allá de los trabajos precedentes y consisten en:

- ordenar los trabajos de equipamiento urbano público;
- exigir el depósito de una participación financiera para la realización del equipamiento público;
- exigir la cesión gratuita de terreno dentro del límite de 10%, o si va más allá, a título oneroso, con miras a la ampliación, renovación o creación de vías públicas;
- la solicitud del aporte en terrenos sin nada a cambio para la realización de equipamiento y servicios públicos.

Estas exigencias están condicionadas por la existencia de un Plan de Ordenamiento Urbanístico o por la aplicación de las tasas locales de equipamiento. Estos a su vez, están limitados por dos principios cuando son exigibles: el principio de la relación y el principio de la proporcionalidad de la exigencia con la operación.

II. APLICACIONES DE LAS CONTRIBUCIONES

La contribución debe tener un vínculo directo con la operación, le debe ser directamente útil; debe ser proporcional a la importancia del proyecto y al beneficio que se obtenga de éste.

Dicha participación se refiere a la realización de estructuras para servicios especiales (infraestructuras) y de equipamiento urbano.

El examen técnico de Ingeniería Municipal debe tender a la definición de los trabajos necesarios, de tal manera que los constructores puedan ejecutarlos y que la autoridad administrativa pueda controlar la ejecución de los mismos.

A. DETERMINACION DE LA CONTRIBUCION Y LA PARTICIPACION

El área bruta máxima aprovechable es la superficie base considerada para el cálculo de la densidad de una construcción con miras a obtener el coeficiente de ocupación de suelos y el límite legal de densidad, así como el cálculo del asiento de la participación por exceder la densidad permitida, la tasa local de equipamiento urbano y la tasa departamental de espacios verdes.

Según el art. R 112-2 del Código de Urbanismo, el área bruta se obtiene deduciendo del área bruta mínima a desarrollar un cierto número de elementos: el área de áticos y sótanos no utilizados con fines de habitación, comerciales, industriales o profesionales; el área de techos, terrazas, balcones, patios y áreas no techadas a graneros, depósitos, animales o material agrícola y pecuario; es igualmente deducida el área destinada a la realización de trabajos tendientes a mejorar la salubridad del inmueble dentro de un límite de 5 m².

B. LAS DIFERENTES PARTICIPACIONES

A. LIMITE LEGAL DE DENSIDAD: PLD (PLAFOND LEGAL DE DENSITÉ).

En la Ley del 31 de diciembre de 1975, el PLD disociaba parcialmente el derecho de construir del derecho de propiedad, sin modificar el art. 544 del Código Civil. El derecho de construir arraigado a la propiedad del suelo urbano estaba limitado a una densidad máxima de construcción y definido uniformemente por la Ley igual a 1 (100% en Venezuela), salvo para París donde es igual a 1,5.

El propietario puede construir sobre su terreno, si las reglas de urbanismo se lo permiten, una superficie igual a la superficie del terreno (una y media en París); si las reglas de urbanismo permitían construir una superficie superior, el propietario debía adquirir, mediante un depósito, por sobrepasar el PLD, el derecho de construir en demasía que la entidad pública recogería.

De este modo, a través de un tributo, el espacio construible estaba parcialmente municipalizado, bajo reserva de los derechos adquiridos ligados a la existencia misma de inmuebles cuando la Ley entró en vigor (1° de abril de 1976).

En la práctica, el mecanismo no era aplicable sino cuando las reglas de urbanismo permitían construir una densidad superior a 1, es decir, en los centros de las ciudades.

En 1973, el mecanismo del PLD incidió en 1,50% de permisos transmitidos representando 44% de los valores de las tierras. Así, ciertas enmiendas parlamentarias fueron introducidas con el fin de proponer un nivel más bajo de PLD: M. CHAURY sugirió 0,75%; M. CLAUDIUS-PETIT propuso 1,5% en París y 1 en las aglomeraciones de más de 100.000 habitantes; M. DEBÉDOUT, 0,2 de manera uniforme.

Debemos señalar que el PLD era considerado como una regla de carácter general donde el ámbito de aplicación estaba limitado; aunque podía aplicarse hasta en los municipios menos poblados, en los casos por ejemplo de elevación o aplicación de edificaciones existentes, cuando la construcción correspondía a la superficie de la parcela sobre la cual fueron implantados. Pero la Ley de Finanzas de 1983 limitó el carácter revolucionario del PLD. Por una parte, las construcciones públicas escaparon de la contribución de tal manera que entró en el rango de contribución municipal; por otra parte, el PLD perdió su carácter nacional, los municipios de más de 50.000 habitantes y los establecimientos públicos competentes en materia de urbanismo pudieron aumentar el PLD hasta el doble.

La Ley MEHAIGNERIE, del 23 de diciembre de 1986, convirtió al PLD en facultativo, dejándolo a la discreción de los entes territoriales y propuso el principio de la supresión del PLD, en caso de silencio en los planes de ordenación; no obstante los municipios pueden exigirlo sin ninguna limitación del monto. El PLD pierde así, su rigidez original para convertirse en un mecanismo destinado a servir de soporte de una fiscalidad puramente facultativa.

Cálculo de la contribución por exceder el límite legal de densidad

El límite legal de densidad es excedido cuando el área bruta mínima del terreno a desarrollar supera el área del terreno, o el 1,5 del área del terreno en París.

La fórmula para el cálculo de la contribución es la siguiente:

$$Pa = v (Sa + Sb - Sc - (K Sd))$$

Pa: representa el monto de la participación;

v: el valor del metro cuadrado del terreno considerado como no edificado;

Sa: es el área bruta mínima del terreno a desarrollar;

Sb: es el restante del área bruta del terreno que contiene edificaciones que no son destinadas a ser demolidas;

Sc: es el área bruta máxima aprovechable;

Sd: es el área del terreno;

K: es el límite legal de densidad.

**B. COEFICIENTE DE OCUPACION DE LOS SUELOS C.O.S.
(COEFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS)**

El Plan de Ordenación Urbanística, P.O.S (Plan d'Occupation des Sols) contiene una serie de disposiciones relativas a la ocupación del suelo, las cuales determinan los derechos de construir disponibles en las diferentes áreas comprendidas dentro de su ámbito de aplicación.

Los derechos de construir resultan de la aplicación de un coeficiente a fin de apreciar la densidad aceptable sobre un terreno que previamente ha sido zonificado por un Plan de Ordenación Urbanística. Por ejemplo, en un P.O.S., el reglamento de zonas de urbanización futura prohíbe toda construcción cuando no haya sido fijado un coeficiente.

Sin embargo la norma establecida en el Código de Urbanismo francés ha sido objeto de diferentes interpretaciones.

Con el objeto de dar por terminados muchos abusos cometidos, M. Louis de Catuélán formula el planteamiento ante el Ministro de Estado, sobre la multiplicación, en ciertos municipios, de construcciones en Zonas urbanizables "U" de un área prevista de 1.000 metros cuadrados, producto de una división de parcelas. Se pregunta si no se piensa tomar las medidas necesarias para suprimir los inconvenientes relacionados con tal práctica. Señaló al efecto lo siguiente:

"se ha convertido en una práctica de uso corriente que los poseedores de parcelas cuya superficie es superior a 1.000 metros cuadrados (entre 1.000 m² y 1.500 m²) construyan, y, después de un cierto tiempo, obtengan una división de terreno que no les puede ser rechazada sin deducir el C.O.S. ya utilizado, en el supuesto de la introducción de una nueva solicitud de la permiso de construir. De ésta manera, los poseedores de la parcelas se ven con el derecho a postular para un nuevo permiso de construir. Este derecho otorgado por una fracción de 1.000 metros cuadrados, es así esquivado al antojo de los poseedores de menos de 1.000 metros cuadrados que serían objeto de rechazo en toda demanda de construcción. Esta manipulación se ha convertido en una práctica frecuente creadora de grandes injusticias. Esto crea un desajuste en la prevención de los servicios y del equipamiento urbano contemplados en los Planes de Ocupación.

Respuesta: Los derechos de construir aferentes a una parcela de 1.400 metros cuadrados que soporta una construcción han sido utilizados a la altura de a.000 m². El restante del área bruta disponible es de 400 m²; en caso de división de la parcela, sólo un área de 1.000 m² podría ser tomada en cuenta para poder construir en zona "U". Dicha parcela dispone únicamente de 400 m², entonces no contiene los metros cuadrados de derecho de construir necesarios para que en aplicación del reglamento una construcción pueda ser autorizada. (Rép. quest. écrite n. 1888: J.O. Déb. Sénat, 19-01-1989, p.97)"

De esta respuesta resulta que el coeficiente no es la única variable determinante de los derechos de construcción. Sin embargo, constituye una variable de suma importancia a

los efectos del cálculo de la participación por exceso de las densidades establecidas.

Si el área bruta mínima del terreno a desarrollar es inferior a la constructibilidad normal (que es el producto del C.O.S. por el área del terreno) el proyecto es regular.

Si el área bruta mínima del terreno es superior, el C.O.S. es excedido y el proyecto no será regular sino cuando:

- el exceso es admitido en aplicación del reglamento de usos del Plan de ordenación,
- el exceso respeta las normas de usos fijados en dicho reglamento. En ésta hipótesis, el valor del terreno debe figurar a los efectos del cálculo de la participación producto del exceso de C.O.S.

El Servicio instructor de la solicitud deberá obtener confirmación del valor del terreno por los servicios fiscales, antes de establecer la planilla de liquidación de la participación.

Cálculo de la contribución por exceder el coeficiente de ocupación de los suelos C.O.S.

La fórmula para el cálculo de la contribución es la siguiente:

$$P = \frac{v (S_a + S_b - C S_d)}{C}$$

P: representa el monto de la participación;

v: el valor del metro cuadrado del terreno considerado como no edificado;

S_a: es el área bruta mínima del terreno a desarrollar;

S_b: es el restante del área bruta del terreno que contiene edificaciones que no son destinadas a ser demolidas;

S_d: es el área del terreno;

C: es el Coeficiente de Ocupación de Suelos C.O.S.

Cuando el límite de C.O.S. se sobrepasa y éste exceso no está previsto por el reglamento de usos, o cuando el exceso de densidad del proyecto supera los límites dictados por el reglamento, el permiso deber ser rechazado.

La derogación que sería acordada a la aplicación de C.O.S., estaría viciada de ilegalidad aunque el depósito de la participación haya sido entregado al servicio instructor de la demanda.

Ella es útil para evitar el mantenimiento de edificios vetustos y permitir de este modo el autosaneamiento.

Si la obligación de demoler es utilizada, es importante entonces tener en cuenta dentro del cálculo del área bruta mínima del terreno a desarrollar autorizada, el área bruta mínima de las edificaciones que serán objeto de la demolición.

Si ésta no es ejecutada, el proyecto estará doblemente en infracción:

- frente a la prescripción ordenada por el permiso de construir,
- frente a la regla de densidad, la infracción puede dar lugar a una sanción penal y a sanciones de orden fiscal.

C. TASA LOCAL DEL EQUIPAMIENTO T.L.E. (TAXE LOCALE DE L'EQUIPEMENT).

El financiamiento del equipamiento urbano se encuentra contemplado tanto en las leyes, reglamentos y/o circulares, como en los contratos pasados entre las entidades públicas que otorgan subvenciones, el Estado, o la Región, y las entidades subvencionadas, municipios o mancomunidades.

Estas diferentes fuentes de obligaciones pueden estar más o menos adaptadas a los problemas urbanos y suburbanos.

El financiamiento incumbe en principio a la entidad responsable del equipamiento. No obstante, este financiamiento puede manifestarse bajo la forma de participaciones en ocasión a la atribución de autorizaciones o en ocasión a la firma de un convenio que fije el monto de la participación del particular.

En virtud de las disposiciones del art. 62 de la Ley n. 67-1253 del 30 de diciembre de 1967, llamada "d'Orientation forciere", modificada por el art. 14-1 de la Ley n. 71-581 del 16 de julio de 1971, una tasa local de equipamiento urbano, establecidas sobre la construcción, la reconstrucción y la ampliación de las edificaciones de toda índole, fue instituída. Dicha tasa según el Código General de Impuestos, en su art. 1585, opera:

1° De pleno derecho: en las municipalidades de más de 10.000 habitantes, en las municipalidades de la región parisina que figuran en una lista definida por decreto (decreto N°72-988, 5-10-72);

2° Por deliberación del Concejo Municipal, en el resto de las municipalidades.

El Concejo Municipal puede decidir la renuncia de esta tasa; la deliberación es válida para un período de tres años, a contar de la fecha de entrada en vigor de la decisión.

La TLE es percibida a beneficio de la municipalidad. Tiene un carácter de ingreso extraordinario.

Se establece sobre la construcción, la reconstrucción y la ampliación de edificaciones de cualquier tipo: inmuebles de habitación, inmuebles de uso industrial, comercial, artesanal y profesional. Conviene entender por construcción, reconstrucción y ampliación a los efectos del Código de Impuestos;

- hay construcción cuando se persigue realizar una edificación completamente nueva;
- hay reconstrucción cuando una edificación ha sido demolida, o a dado origen a modificaciones o transformaciones que afectan a su consistencia y cuya importancia es tal que en realidad conllevan a la creación de una edificación nueva.

- hay ampliación cuando los trabajos realizados aumentan el área bruta máxima aprovechable de la parcela.
- cuando hay cambio de destinación del inmueble y este cambio de destinación va acompañado de trabajos, la T.L.E. no es exigible sino cuando el área bruta máxima aprovechable es aumentada por los trabajos en cuestión. Este puede ser el caso, cuando son creados en el interior del edificio, áreas brutas suplementarias (doblamiento de niveles, creación de mezzaninas), pero sobre todo, cuando el cambio de afectación persigue un aumento del área bruta máxima aprovechable sin que el área bruta mínima del terreno sea modificada. Esto es así, cuando se pretende reestructurar áticos o sótanos no utilizados o aprovechados anteriormente, o de la transformación de puestos de estacionamiento en los locales destinados a otro uso.

Quedaría la posibilidad, muy delicada en la práctica, de ordenar una reducción de la densidad del proyecto o de depositar una solicitud de permiso modificadorio, si la reducción es de poca importancia. En este último caso, que puede ser provocado por el servicio instructor de la solicitud, la decisión de permiso aprobará el proyecto modificado.

El solicitante que se prevalece del beneficiario de la adquisición de derechos de construir arraigados a un terreno localizado dentro de la misma zona que el terreno de su proyecto y sometido al mismo uso, en las zonas urbanas, debe producir, en piezas complementarias, los actos de transferencia de cesión de los derechos y el permiso de transferencia otorgado por el alcalde a tal fin. Para que ello se produzca hace falta que:

- en las zonas urbanas se prevea el exceso de C.O.S.
- en las zonas naturales y protectoras, la cesión de derechos sea expresamente estipulada por el reglamento de usos así como las condiciones de la cesión y de los sectores concernientes a éste procedimiento.

Cuando un proyecto es realizado sobre una parcela donde existe una edificación destinada a la demolición, o bien existía una edificación que ha sido demolida, el Código de Urbanismo establece en su art. L. 123-1-3º que la reconstrucción debe contener una densidad igual a la densidad contenida anterior de la edificación existente.

La participación ligada al exceso de C.O.S. no es en éste caso exigida, pero si el proyecto no contiene la densidad anterior, debe ser rechazado. Sin embargo, ésta disposición ha sido objeto de una atenuación en la práctica puesto que lo que se persigue es evitar una ruptura con la armonía arquitectónica de las urbanizaciones, más que imponer un mínimo de densidad.

El reglamento de usos de un P.O.S. puede subordinar el otorgamiento de un permiso a la obligación de demoler edificaciones que se encuentren en el terreno o parcela del proyecto. Tal disposición es una facultad que conviene aplicar en cada caso concreto.

Exclusiones del ámbito de aplicación de la tasa:

Son excluidas de la imposición de la tasa:

- las construcciones edificadas por el Estado, o las entidades públicas;
- las construcciones destinadas a recibir una afectación de asistencia social.
- las construcciones edificadas por los establecimientos del Bas-Rhin, Haut-Rhin o de la Moselle;
- las construcciones edificadas por los Estados extranjeros o de uso diplomático.

El Concejo municipal puede también renunciar a la percepción de la tasa en todo o en parte sobre:

- la reconstrucción de bienes expropiados;
- las construcciones edificios en las zonas de urbanización futura;
- la construcción de garages de uso comercial (venta y reparación de automóviles).

**D. TASA DEPARTAMENTAL DE ESPACIOS VERDES
(TAXE DEPARTAMENTALE D'ESPACES VERTS)**

La tasa departamental de espacios verdes es aplicable únicamente al interior de los perímetros sensibles (que incluyen las zonas protectoras, los parques nacionales, etc) delimitados por decreto después del mes de julio de 1977.

El art. 32 de la Ley del 31 de diciembre de 1976 establece que, en los departamentos donde un decreto haya previsto la creación de perímetros sensibles, la deliberación de los Concejos Municipales debe intervenir dentro del año siguiente a la publicación del decreto. En su defecto, el prefecto procederá a una delimitación provisoria.

Las operaciones sujetas a la tasa son la construcción, la reconstrucción y la ampliación, como en el caso de la T.L.E.

Además de las exclusiones contempladas para la T.L.E., son excluidas de pleno derecho:

- las edificaciones rurales ligadas a la explotación;
- las reconstrucciones de las viviendas familiares de los expropiados;
- las construcciones clasificadas dentro de los monumentos históricos o inscritos en el inventario suplementario de los monumentos históricos,

Eventualmente pueden ser exoneradas las construcciones edificadas por los Oficios Públicos de construcción de viviendas de interés social.