



Ayuntamiento de Alozaina

ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR EL USO Y APROVECHAMIENTO DE CARÁCTER EXCEPCIONAL DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL MUNICIPIO DE ALOZAINA. PRESTACIÓN DE GARANTÍA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante la LOUA), reconoce el derecho del propietario del suelo no urbanizable al “uso y disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación características, objetivos y destino”, definiendo en el art. 50. B. a), el referido uso o explotación normal del suelo no urbanizable, como la ejecución de aquellos “actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la **que están efectivamente destinados**, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos o instalaciones adecuados y ordinarios”, imponiendo como límite, que no supongan en ningún caso, la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

Junto a este uso normal del suelo no urbanizable, la Ley prevé también su uso excepcional, dirigido a la implantación y explotación de todas aquellas actividades económicas, de servicios, industriales, etc., cuya finalidad directa no sea el aprovechamiento primario del suelo no urbanizable, previsión legal de gran relevancia para este municipio, no solo teniendo en cuenta la amplitud de su término municipal, sino también la necesidad de diversificar y buscar alternativas económicas en el mismo, siendo éste uno de los objetivos actuales de la Unión Europea.

Estas Actuaciones de Interés Público, se podrán desarrollar tanto en suelo no urbanizable (art. 53.1.c de la LOUA), como en suelo urbanizable no sectorizado (art. 53.2. de la LOUA).

Resulta indudable que la utilización de estos tipos de suelos para usos excepcionales supone un aprovechamiento extraordinario, por lo que la LOUA introduce un mecanismo para que se produzca la necesaria compensación, e impedir que su autorización comporte ventajas comparativas injustas o situaciones de privilegios frente al régimen general de deberes y cargas legales, estableciéndose a tal fin una prestación compensatoria del aprovechamiento que, por esta vía, obtiene el propietario de suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

El art.52 de la LOUA, establece dos cosas:

Ayuntamiento de Alozaina



Ayuntamiento de Alosaina

- En el apartado 4, *in fine*, determina que el propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
- En el apartado 5, señala por otro lado, el máximo al que puede ascender el importe de la prestación compensatoria, cuantía que fija en el diez por ciento del importe total de la inversión, remitiendo a cada municipio su graduación concreta mediante la aprobación de una ordenanza.

Con la presente ordenanza se pretende desarrollar ambos preceptos, y evitar confusiones en aras de la seguridad jurídica, y respetar el ámbito de decisión y responsabilidad local en materia de urbanismo, que se plasmará en la forma de prestar la garantía y los plazos y la cuantía de la prestación compensatoria, sus parámetros que justifiquen su minoración en función de las causas de interés público que prime en el municipio.

Al tener el Ayuntamiento como principal objetivo, la adopción de todas aquellas medidas que favorezcan la creación de empleo, riqueza y el respeto al medio ambiente, la elección del tipo de gravamen sobre la base imponible del coste de la inversión regulada en la presente ordenanza, se articula en función de la inversión y el empleo que la actividad genere, mejorando a las que contribuyan a la mejora medioambiental, así como al uso de las energías renovables.

Artículo 1. Fundamento Jurídico.

La presente Ordenanza regula la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado, que conforme al art. 2.1.h) del Real Decreto Legislativo 2/2.004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL), en relación con el art.52.5 de la LOUA, se configura como una prestación de derecho público, con los efectos previstos en el número 2 del artículo 2 del TRLRHL.

La presente Ordenanza regula la prestación compensatoria en suelo no urbanizable para el establecimiento por el municipio de cuantías iguales o inferiores al 10 % establecido como máximo en la LOUA, en función del tipo de actividad, se establece el tipo de gravamen en el art 5, para favorecer aquellas actividades generadoras de riqueza y empleo por el municipio dentro del marco de desarrollo sostenible del mismo.

Ayuntamiento de Alosaina



Ayuntamiento de Alozaina

CAPÍTULO I.- DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA

Artículo 2. Hecho Imponible.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones **no vinculadas directamente la explotación agrícola**, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen de suelo urbanizable.

Los actos gravados son los dirigidos a la implantación en suelo no urbanizable de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como edificaciones destinadas a usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, en cuyo caso se haya aprobado el pertinente Proyecto de actuación o Plan Especial.

Artículo 3. Sujetos pasivos y Exenciones.

Están obligados al pago de la prestación compensatoria regulada por esta ordenanza todas las personas físicas o jurídicas, así como las entidades reguladas en el art. 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que promuevan los actos referidos en el artículo anterior.

Están exentos los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias de forma directa, no así las que realicen mediante la fórmula de gestión indirecta, entre otras sociedades públicas o Concesiones administrativas.

Igualmente, están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable las viviendas unifamiliares aisladas previamente autorizadas con el correspondiente proyecto de actuación, y otras construcciones vinculadas directamente a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o ganadera, siempre que para su instalación no se requiera la presentación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, o en su caso, autorización de uso de la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio conforme a la normativa urbanística anterior a la LOUA.

Artículo 4. Base Imponible.

Constituye la base para el cálculo de la prestación el importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva (tanto de la construcción, instalaciones permanentes y edificios, excluida la



Ayuntamiento de Alosaina

correspondiente a maquinaria y equipos, a excepción de la que permanezca una vez ejecutada la obra.

Para el cálculo del total de la inversión, se tomará como referencia el presupuesto por contrata que figure en el proyecto presentado para la obtención de licencia urbanística, que será revisada con los valores medios estimativos de la construcción fijados por el colegio de arquitectos de Málaga para el año correspondiente, o en su defecto con otra base de precios de referencia y bajo criterio del técnico informante de la licencia..

No forman parte de dicha base el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, los precios públicos y las demás prestaciones patrimoniales de carácter público relacionadas, en su caso, con la construcción, obra o instalación.

Artículo 5. Tipos de gravamen y cuantía de la prestación.

Los porcentajes a aplicar, atendiendo al tipo de actividad y condiciones de implantación, serán las siguientes:

1. Tipo General: Con carácter general y siempre que no se encuadre en otra actividad y uso del apartado siguiente, la cuantía de la prestación compensatoria será la equivalente a la que resulte de aplicar el 10% a la base imponible.

2. Tipos reducidos:

- a) Actividades Industriales de transformación, almacenaje y comercialización vinculadas al sector primario (agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga): un 3,00%.
- b) Otras Industrias, o Actividades que se trasladen desde el suelo urbano residencial, que no puedan instalarse en suelos industriales (por carencia de ellos, falta de capacidad...), que sea considerada molesta, o peligrosa, y cuando las circunstancias de índole técnica, social o medioambiental lo recomienden: un 3,50%.
- c) Equipamientos y servicios:
 - Dotacional (deportivo, educativo, asistencial, sanitario, cultural, religioso, social...): un 3,50%.
 - Turístico: (restaurantes, campo de golf, campings organizados, hoteles, hostales rurales y similares): un 4,50%.

Ayuntamiento de Alosaina



Ayuntamiento de Alozaina

- d) Actuaciones de producción de energía mediante fuentes de energía renovables: un 3,50%.

El importe de la prestación compensatoria será el que resulte de aplicar a la base imponible reguladora de la prestación compensatoria el tipo de gravamen que le corresponda.

Artículo 6. El Devengo.

La prestación compensatoria se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística por el Ayuntamiento.

Se practicará liquidación tributaria provisional por el Ayuntamiento, a la vez que la liquidación por tasa por actuaciones urbanísticas y el Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras. Cuando se obtenga licencia de ocupación o utilización, se podrá practicar la liquidación definitiva, y en su caso, la complementaria que corresponda.

El periodo de pago será el establecido en el Reglamento General de Recaudación.

Artículo 7. Destino de la Prestación Compensatoria.

El importe recaudado en concepto de prestación compensatoria se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo, y a los fines que determina el art. 75 de la LOUA.

Artículo 8. Gestión.

Los obligados al pago de la prestación deberán presentar junto con la solicitud de licencia urbanística dos ejemplares del proyecto técnico en papel y uno en soporte informático, suscritos y redactados por técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente.

De igual modo, tras la terminación de las obras y junto con la solicitud de ocupación o utilización deberá presentarse un presupuesto actualizado de la inversión realmente efectuada que, previa comprobación por parte de los Servicios Técnicos Municipales, podrá dar lugar a girar una liquidación complementaria.

El plazo de ingreso de las cuotas resultantes será, en todo caso, el establecido por el Reglamento General de Recaudación, así como la gestión

Ayuntamiento de Alozaina



Ayuntamiento de Alozaina

del mismo y su recaudación en periodo voluntario o ejecutiva.

El importe de la prestación compensatoria liquidada, no será objeto de devolución o anulación, en el caso de que el promotor se desista de la ejecución del Proyecto de Actuación o Plan Especial, una vez que se haya devengado con ocasión del otorgamiento de la licencia de obra.

CAPÍTULO II.- DE LA GARANTÍA

Artículo 9. Fundamento y objeto de la Garantía.

La prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento excepcional del suelo no urbanizable es compatible con la obligación del promotor de aportar una garantía, de un mínimo del 10 por ciento de la inversión a realizar, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos, conforme establece el artículo 52.4 de la LOUA.

Artículo 10. Forma de prestación de la Garantía.

Se establecen los siguientes medios de garantía:

- a) En efectivo o en valores de deuda pública.
- b) Mediante aval, prestado por algunos de los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en la Tesorería del Ayuntamiento de Alozaina.
- c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá depositarse en la Tesorería Municipal.
- d) Mediante la constitución de garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles de propiedad del promotor, formalizada en escritura pública y debidamente inscrita en el registro de la Propiedad. El valor de los bienes hipotecados debe ser superior al importe garantizado, lo que debe ser objeto de verificación por los servicios municipales.

La garantía deberá presentarse en el plazo de 6 meses desde la notificación del acuerdo de pleno por el que se aprueba definitivamente el proyecto de actuación o Plan Especial, y siempre antes del otorgamiento de la licencia de obra.

Ayuntamiento de Alozaina



Ayuntamiento de Alozaina

En el supuesto de que no se presentará garantía por el promotor no se podrá otorgar la correspondiente licencia de obra, y se podrá caducar el expediente.

La devolución de la garantía se podrá acordar tras la ejecución de las obras, instalaciones y construcciones con la obtención de los permisos necesarios para el desarrollo o puesta en marcha de la actividad de interés público. Se prestará nueva garantía, simultáneamente a la devolución de la anterior, por el importe de los costes de restitución a su estado original. Cada 5 años, se procederá al reajuste de la garantía a los efectos de cubrir el coste real de restitución.

Disposición Derogatoria.

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente Ordenanza.

Disposición transitoria

La presente Ordenanza será de aplicación a los Proyectos de Actuación y Planes Especiales que no hayan sido objeto de aprobación, así como a aquellos ya aprobados respecto de los cuales no se haya devengado el abono de la prestación compensatoria.

Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor y comenzará a aplicarse a los quince días de su publicación definitiva en el BOP, conforme a lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la modificación dada para la Modernización del Gobierno Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

derogación expresa.