

Normativas y Ordenanzas

ORDENANZA FISCAL NÚM. 32

REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA Y AVAL, POR EL USO Y APROVECHAMIENTO, CON CARÁCTER EXCEPCIONAL, DEL SUELO NO URBANIZABLE.



Exposición de motivos.

La [Ley 7/2002, de 17 de diciembre](#), de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), reconoce el derecho del propietario del suelo no urbanizable al "uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características, objetivos y destino", definiendo, en el artículo 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 e 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 nuestro municipio, no solo teniendo en cuenta la amplitud de su término municipal, sino también la necesidad de diversificar y buscar alternativas económicas a la explotación agrícola del mismo siendo éste uno de los objetivos de la actual política de la Unión Europea.

Resulta indudable que la utilización de este tipo de suelo 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 frente al régimen general de deberes y cargas legales, estableciéndose a tal fin una prestación compensatoria del aprovechamiento urbanístico que, por esta vía, obtiene el propietario de suelo no urbanizable, con objeto de recuperar parte del valor derivado directamente de la atribución del referido uso o aprovechamiento excepcional.

El artículo 52.5 de la LOUA, establece el máximo al que puede ascender el importe de la prestación compensatoria, cuantía que fija en el 10% del importe total de la inversión, remitiendo a cada municipio su graduación concreta mediante la aprobación de una ordenanza. Con ello pretende respetar el ámbito de decisión y

responsabilidad local en materia de urbanismo, que en el presente caso, se plasma en la elección de los parámetros que justifiquen la minoración de la prestación compensatoria, decisión que irá en función de la causa de interés público que prime en cada municipio.

Al tener el Excmo. Ayuntamiento como principal objetivo, la adopción de todas aquellas medidas que favorezcan la creación de empleo, riqueza y el respeto al medio ambiente, las deducciones sobre la prestación compensatoria por el uso excepcional de suelo no urbanizable regulada en la presente ordenanza, se articulan en función de la inversión y del empleo que la actividad genere, bonificando igualmente las que contribuyan a la mejora medioambiental, así como el uso de energías renovables.

Artículo 1.-Fundamento jurídico y naturaleza.

El recurso que se establece en esta Ordenanza, de conformidad con lo dispuesto en el art.2.1 h) del R. D. Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, en relación con el art.52.5 de la [Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía](#), se configura como una prestación de derecho público, con los efectos previstos en el nº 2 del art.2 del R. D. Legislativo 2/2004, anteriormente reseñado.

Artículo 2.-Objeto.

Constituye el objeto de esta prestación compensatoria la realización, en suelos clasificados como no urbanizables en el instrumento de planeamiento general de Pinos Puente, de edificaciones, construcciones, obras o instalaciones, que tengan la consideración de actuaciones de interés público de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Constituye el objeto del aval formalizar garantía 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.

Artículo 3. Obligados al pago.

Tienen la consideración de obligados al pago de esta prestación las personas físicas y personas jurídicas que promuevan los actos descritos en el artículo anterior.

Artículo 4. Base, tipo y cuantía.

1. La base de la prestación compensatoria está constituida por el importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva de la edificación, construcción, obra o instalación, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

La base del aval estará constituido por el importe total de la de la inversión que requiera la materialización del proyecto de actuación al objeto de 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.

2. El tipo de la prestación compensatoria se fija en el diez por ciento. Este tipo podrá ser minorado en función de los criterios establecidos en el artículo 5.

El tipo del aval se fija en el diez por ciento, que no puede ser minorado por disposición legal. Esta garantía deberá ser prestada por todo el tiempo de permanencia de la actuación excepcional en suelo no urbanizable.

3. La cuantía será el resultado de aplicar a la base el tipo, conforme al apartado anterior.

Artículo 5. Reducciones del tipo.

1. Beneficiarios. Podrán beneficiarse de las reducciones establecidas en este artículo las personas físicas o jurídicas que promuevan actos constitutivos de un objeto de acuerdo con el artículo 2 de la presente Ordenanza.

2. Cuantía. La cuantía de la reducción en el tipo se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Por la generación de empleo: Por cada puesto de trabajo generado: Reducción del 1%. En el caso de que se pretenda, por parte del interesado, la aplicación del tipo reducido por fomento de empleo, deberá acompañar a la solicitud Plan de Viabilidad de la empresa y compromiso firmado de generar y mantener los puestos de trabajo durante un mínimo de tres años desde la concesión de la licencia de apertura. Igualmente, habrá de proceder al depósito del importe correspondiente a esta deducción o, alternativamente, a su garantía mediante aval bancario.

Al cumplirse el periodo mínimo de permanencia, el interesado habrá de adjuntar a su solicitud de devolución del depósito o de cancelación del aval la documentación acreditativa del cumplimiento del compromiso de mantenimiento de empleo, adjuntando en todo caso las correspondientes altas en la Seguridad Social en el régimen especial de autónomos o los correspondientes contratos de trabajo. Si el Ayuntamiento considera insuficiente la documentación presentada o si ésta no ha sido presentada transcurridos dos meses desde la finalización del periodo de permanencia, el Ayuntamiento practicará la correspondiente liquidación complementaria actuando sobre el depósito o aval para el cobro de la cuota no deducible.

b) Por la rehabilitación de construcciones y/o edificaciones existentes con un uso distinto del residencial: reducción del 2%.

c) Por tratarse de actividades económicas, excepcionales en suelo no urbanizable, pero vinculadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas: reducción del 2%.

3) Los criterios de reducción establecidos en el apartado 2 del presente artículo serán acumulativos, siendo la reducción máxima aplicable al tipo del 6%.

Artículo 6. Devengo. Esta prestación compensatoria se devengará en el momento del otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.

Artículo 7. Gestión.

1. Para la liquidación provisional de esta prestación compensatoria, el obligado al pago deberá aportar, junto con los documentos necesarios para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, el justificante del ingreso de la cuantía que corresponda en aplicación de esta ordenanza.

2. Una vez concedida la licencia de apertura o primera ocupación, se determinará la base conforme al proyecto realmente ejecutado por el obligado al pago y se modificará, si procede, la base y/o el tipo, practicando la liquidación definitiva y exigiendo o reintegrando al obligado al pago la cantidad que corresponda. Todo ello sin perjuicio de que pudiera proceder posteriormente la liquidación complementaria prevista en el artículo 5.2. a de la presente ordenanza.

Artículo 8. Desistimiento.

1. En todos los supuestos de desistimiento o denegación, procederá el reintegro de la cantidad depositada en concepto de liquidación provisional.

2. Será condición indispensable para realizar toda devolución o compensación citada en el presente artículo presentar solicitud a efecto y acreditación de no comienzo de las obras objeto de la solicitud.

Artículo 9. Infracciones y sanciones.

Las infracciones serán sancionadas en la forma y cuantía previstas en las disposiciones legales vigentes.

Disposición adicional primera.

No podrán otorgarse licencia de obras o instalaciones de este tipo sin que previamente haya sido aprobado el correspondiente plan especial o proyecto de actuación.

Disposición adicional segunda.

De forma excepcional y previo informe motivado, podrá aplicarse la reducción máxima al tipo en aquellas actuaciones que, por sus particulares circunstancias, tengan una especial incidencia en la preservación del medio rural. Disposición Transitoria En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza, los titulares de edificaciones, construcciones, obras o instalaciones descritos en el artículo 2 para las que el devengo de la prestación compensatoria se haya producido antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza pero con posterioridad al 1 de enero de 2007, podrán solicitar del Ayuntamiento la revisión de la liquidación practicada en concepto de prestación compensatoria, al objeto de que sean tenidos en cuenta los criterios de reducción del artículo 5.2

Disposición final.

La presente ordenanza entrará en vigor transcurrido el día de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme dispone el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia*, ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

