

# ORDENANZA PRESTACIÓN COMPENSATORIA USO SUELO NO URBANIZABLE

Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia 16 de Febrero de 2009

## 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 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 de la actual política de la Unión Europea.

Resulta indudable que la utilización de este tipo de suelo para usos excepcionales supone 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 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 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.-

El recurso que se establece en esta Ordenanza de conformidad con lo dispuesto en el

artículo 2.1.h) 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, en relación con el artículo 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 número 2 del artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, anteriormente reseñado. 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. Para ello se establecen deducciones en el artículo 6 de la presente Ordenanza sobre el tipo establecido legalmente del 10% para favorecer a aquellas actividades generadoras de riqueza y empleo por el municipio dentro del marco del desarrollo sostenible del mismo.

#### Artículo 2.- Hecho imponible.-

Constituye el hecho imponible de la prestación compensatoria el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo No Urbanizable que conllevarían las actuaciones relativas a actos de edificación, construcción, obras e instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga que se puedan llevar a cabo en Suelo No Urbanizable cuando la ordenación urbanística lo permita, según lo dispuesto en el artículo 52.4 de la LOUA.

#### Artículo 3.- Gestión y destino de la prestación compensatoria.-

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 que será del 10% del importe total de la inversión, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. La prestación compensatoria, se gestionará por el municipio y se destinará al Patrimonio Público de Suelo. La Administración Municipal comprobará el ingreso de acuerdo al proyecto de inversión previsto y, en su caso, practicará la liquidación provisional correspondiente.

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 6.a) de la presente Ordenanza.

#### Artículo 4.- Sujetos pasivos.-

Están obligados al pago de la misma, las personas físicas y jurídicas que promuevan los actos enumerados en el Artículo 2 de esta Ordenanza, quedando exentas las Administraciones Públicas que realicen los actos objeto de esta Ordenanza en Suelo No Urbanizable en el ejercicio de sus competencias. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia.

#### Artículo 5.- Base imponible.-

Estará constituida por el importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. El total de la inversión comprenderá, al menos el presupuesto de contrata, los honorarios profesionales y los tributos

a satisfacer.

#### Artículo 6.- Tipo y cuantía de la prestación.-

El tipo de la prestación compensatoria se fija en el 10%. Este tipo podrá ser minorado en función de los criterios establecidos en el Artículo 7 de esta Ordenanza. La cuantía será el resultado de aplicar a la base el tipo, conforme al apartado anterior.

#### Artículo 7.- Reducciones del tipo.-

1.- Beneficiarios: Podrán beneficiarse de las reducciones establecidas en este artículo las personas físicas o jurídicas que promuevan actividades de las señaladas en el artículo 2 de la presente Ordenanza.

##### 2.- Cuantía de la reducción.-

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 co-

rrespondiente 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 deducible.

b) Por la rehabilitación de construcciones y/o edificaciones existentes: reducción del 3%.

c) Se aplicará una reducción del 5% en aquellas actuaciones que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por el Pleno de la Corporación, previa solicitud del interesado, cuando concurren circunstancias de índole económico, social o empresarial.

d) Se aplicará una reducción del 3% cuando se trate de desarrollo de actividades de turismo rural.

e) Se aplicará una reducción del 3% en aquellas actividades que no produzcan impacto paisajístico, a fin de prevenir la degradación del medio ambiente. Para determinar que actividades producen impacto paisajístico será necesario informe emitido por Servicio de Arquitectura y Urbanismo municipal.

f) Se aplicará una reducción del 3% a aquellas edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que incorporen sistemas de energía renovable o se dediquen a la producción de dicho tipo de energía. Sobre la reducción se aplicará el siguiente coeficiente multiplicador para obtener la reducción final resultante:

Inversión propuesta sobre deducción Coeficiente a aplicar:

1 a 500.000 euros 1,00

500.001 a 1.000.000 euros 0,90

1.000.001 a 1.500.000 euros 0,80

1.500.001 a 2.000.000 euros 0,70

2.000.001 euros en adelante 0,60

La deducción máxima a aplicar no podrá sobrepasar el 8%.

No se aplicará deducción alguna a aquellas actividades que produzcan residuos tóxicos y peligrosos, ni a las instalaciones de telefonía móvil o antenas de cualquier tipo.

La aplicación de las deducciones será de carácter rogado, debiendo los interesados acompañar a su solicitud los documentos que justifiquen la aplicación de dichas deducciones.

El Ayuntamiento de Almuñécar, podrá instar al promotor de la actuación en Suelo No Urbanizable, al objeto de aplicar las deducciones reguladas en este mismo artículo, a la firma de un convenio para regular y determinar el alcance y los porcentajes a aplicar para cada una de las deducciones previstas en esta Ordenanza. Todo ello sin perjuicio del carácter rogado que tiene la aplicación de dichas deducciones, en cumplimiento de lo establecido en este mismo artículo

3.- Será el Pleno de la Corporación Local el órgano competente para la apreciación del cumplimiento de las condiciones para la obtención de los tipos reducidos regulados en el presente artículo.

#### Artículo 8.- Exenciones.-

Están exentas de la prestación compensatoria las Administraciones Públicas, por los actos que realicen en el ejercicio de sus competencias.

#### Artículo 9.- Devengo y pago.-

La prestación compensatoria regulada en esta Ordenanza se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia correspondiente y se pagará con arreglo a los plazos establecidos en el Reglamento General de Recaudación.

#### Disposición adicional primera.-

No podrán otorgarse licencias 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 adicional tercera.-

En el caso de las instalaciones de telefonía móvil o antenas de cualquier tipo, la base imponible estará constituida por el importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, incluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

#### Disposición transitoria primera.-

A los expedientes relativos a actos de edificación, construcción, obras e instalación no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga en Suelo No Urbanizable, gravados por la prestación compensatoria, conservará su vigencia y ejecutividad, siéndole de aplicación la presente Ordenanza conforme a las previsiones de ésta en cuanto a la cuantificación de la citada prestación compensatoria, siempre que su aplicación favorezca a los obligados al pago.

Disposición final.-

La presente ordenanza entrará en vigor una vez que, tramitado el procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1986, y publicado íntegramente su texto, transcurra el plazo de 15 días a que hace referencia el artículo 70.2 del dicho texto legal.