



**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRESTACIÓN  
COMPENSATORIA POR EL USO Y APROVECHAMIENTO DE CARÁCTER  
EXCEPCIONAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

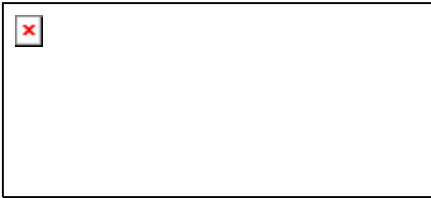
El régimen jurídico del suelo no urbanizable se define con detalle en el correspondiente instrumento de planeamiento, pero éste debe moverse necesariamente dentro del marco que dibuja para esta clase de suelo la legislación urbanística. Al respecto la Ley 6/1.998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones dispone que los propietarios de suelo no urbanizable tienen el derecho y el deber de usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Junto con este uso natural de los terrenos, la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, permite al regular en su art. 52 el régimen jurídico del suelo no urbanizable que en los terrenos que cuenten con esta clasificación y que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección se podrá realizar lo que se denomina Actuaciones de Interés Público definidas en el art. 42 de la LOUA como actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelo que tengan este régimen jurídico.

Estas actuaciones requerirán la previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación dependiendo de los requisitos y criterios establecidos en el art. 42.4 de la LOUA.

La Ley andaluza introduce como novedad relevante un mecanismo de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística en suelo no urbanizable.

Resulta indudable que la utilización del suelo no urbanizable para usos constructivos excepcionales supone un aprovechamiento extraordinario, "cuasiurbanístico", por lo que la LOUA introduce un mecanismo para recuperar parte de las plusvalías (art. 52.5), que denomina prestación compensatoria y que tendrá por objeto, gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelo que tenga el régimen del no urbanizable.



Esta prestación compensatoria que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia podrá tener una cuantía máxima de hasta el 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación (art. 52.5 LOUA).

Por tanto, este Ayuntamiento haciendo uso de la habilitación legal concedida a fin de determinar la cuantía de esta prestación compensatoria es por lo que procede a la redacción de la presente ordenanza cuyo "ley motiv" no es otro que hacer una graduación racional de la cuantía de la prestación de acuerdo con los criterios generales de ordenación y respecto del suelo no urbanizable en función de las actividades a implantar en este tipo de suelo, el beneficio e interés social de la actuación así como su vinculación de las mismas a los fines específicos de la actividad urbanística y más concretamente a la vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

### **Artículo 1. Fundamento Legal.**

De conformidad con lo establecido en los arts. 4 y 49 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 52. 4 y 5, de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento de Bornos (Cádiz) regula la prestación compensatoria y de garantía para actuaciones en suelo no urbanizable, que se regirá por lo previsto en la presente Ordenanza.

### **Artículo 2. Naturaleza, Finalidad y Objeto.**

La prestación compensatoria constituye un ingreso de derecho público no tributario, que tiene por fundamento obtener la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable por Actuaciones de Interés Público, y que tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen de no urbanizable.

### **Artículo 3. Afectación.**

Los recursos obtenidos por la prestación compensatoria por Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable quedan afectos al Patrimonio Municipal del Suelo, con el destino previsto en el art. 75.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



#### **Artículo 4. Obligación de contribuir y obligados al pago.**

**4.1.** La prestación compensatoria se devenga con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística municipal para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, conforme determina el art. 52. 4 y 5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**4.2** Están obligados al pago de esta prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas y las demás entidades recogidas en el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que promuevan las Actuaciones de Interés Público antes citada. Se entenderá como promotor aquel que como tal figure en el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

#### **Artículo 5. Exenciones.**

**5.1** Estarán exentas de la prestación compensatoria las Administraciones Públicas por los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

**5.2** Asimismo y conforme lo dispuesto en la nueva disposición adicional séptima de la Ley 7/2.002, durante el periodo de vigencia del Plan Energético de Andalucía 2.003-2.006, a los actos de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluido su transporte y distribución eléctricas, no les será de aplicación lo previsto en el art. 52.4 de la LOUA.

**5.3** Cualquier otra exención solo se aplicará previa solicitud de los obligados, siempre y cuando vengán reconocidas en normas con rango de Ley.

#### **Artículo 6. Base y cuantía**

1. Para la determinación de la base imponible de la prestación compensatoria se tomará en cuenta el importe total de la inversión a realizar por el promotor para su implantación definitiva, excluyendo la inversión a realizar correspondiente a maquinaria y a equipos (no se entenderá maquinaria y equipos los elementos estructurales sustentadores de los equipos y maquinaria objeto de la actividad).

2.- El porcentaje ordinario a aplicar sobre la base del apartado 1. de este artículo será del 10%.

3.- No obstante se aplicarán tipos reducidos en los supuestos relacionados en cuadro:



| <b>Actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga.</b>   | <b>Porcentaje tipo reducido</b> |
|---|---------------------------------|
| a) Porcentaje ordinario   | 10%                             |
| b) Se aplicará un porcentaje reducido por fomento del empleo, a razón de un 0,5% por cada contrato nuevo, de duración superior a tres años, realizados en los quince días siguientes al otorgamiento de la licencia de apertura, cuando se trate de hombres y de 1% en el caso de mujeres. ....<br><br>a. 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.<br><br>b. El Ayuntamiento podrá requerir la documentación justificativa de que se cumplen las condiciones anteriores, y en caso de que el Pleno de la Corporación aprecie algún incumplimiento, se exigirá completar el pago conforme al porcentaje ordinario, aplicándose el interés legal del dinero vigente en ese momento. | 0,5% / 1% por contrato          |
| c) Actuaciones promovidas por Sociedades Cooperativas Andaluzas con un número mínimo de 150 socios. ....  | 6%                              |
| d) Actuaciones que exclusivamente puedan emplazarse en suelo no urbanizable por sus características o imponerlo la legislación sectorial. ....  | 6%                              |
| e) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario. ....   | 6%                              |
| f) Cuando se trate del traslado de la instalación desde el suelo urbano residencial. ....   | 5%                              |
| g) A aquellas edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que se dediquen a la producción de energía   |                                 |



|  |    |
|--|----|
| renovables, así como plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria, cuya actividad principal sea el reciclado de residuos procedentes de la actividad agrícola, tales como plásticos, lana de roca, perlita y residuos vegetales, para su transformación en materia prima utilizable de nuevo. .... | 5% |
| h) Los centros e instalaciones de investigación y desarrollo (pero no a los de producción o comercialización que pudiesen llevar complementarios). ..  | 6% |
| i) Al desarrollo de actividades culturales, deportivas, de ocio, benéfico asistenciales sin ánimo de lucro, sanitarias, científicas y docentes de formación agrícola.....  | 6% |
| j) Cuando se suponga inicio del ejercicio de cualquier actividad empresarial. ....<br><br>Se entenderá que la actividad se ha ejercido anteriormente bajo otra titularidad, entre otros, en los supuestos de fusión escisión o aportación.   | 7% |
| k) Desarrollo de actividades de turismo rural.....   | 5% |

La deducción máxima a aplicar no podrá superar el 8% de bonificación sobre el 10% del coste total sujeto a esta prestación compensatoria.

#### **Artículo 7. Devengo.**

Se devengará la prestación compensatoria objeto de regulación en esta ordenanza con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

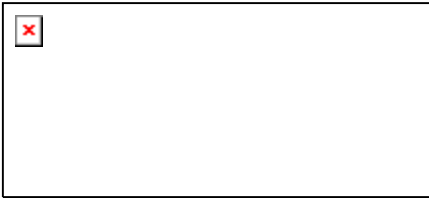
#### **Artículo 8. Infracciones y sanciones.**

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como a las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria, Disposiciones Estatales o de la Comunidad Autónoma reguladoras de la materia, normas que complementen y desarrollen, así como a lo previsto en la vigente legislación local.

#### **Artículo 9. Destino de prestación.**

Las cuantías ingresadas por la prestación compensatoria regulada en esta ordenanza serán gestionadas por el municipio y se destinarán al Patrimonio Municipal del Suelo.

#### **Artículo 10. Gestión.**



1. La aplicación de las deducciones serán de carácter rogado, debiendo los interesados acompañar a su solicitud los documentos que justifiquen la aplicación de las deducciones.
2. La acreditación justificativa de la creación de puestos de trabajo se realizará mediante la presentación de copia de los contratos de trabajo existentes con anterioridad a la fecha de concesión de la licencia urbanística y copia de los contratos celebrados con posterioridad a su concesión.
3. Los interesados acompañarán a la solicitud de licencia justificante de ingreso provisional de la prestación compensatoria conforme al tipo que pretendan les sea aplicado, en caso de solicitar acogerse a tipo reducido, o en caso contrario, del 10 por ciento del importe total de la inversión, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.
4. La Administración municipal, en el momento de concesión de la licencia, comprobará el ingreso de acuerdo al proyecto de inversión previsto y someterá al Pleno la apreciación del cumplimiento de las condiciones para obtener un tipo reducido, exigiendo al interesado el ingreso de la diferencia, si lo hubiere, dentro de los plazos previstos en el art. 20 del Reglamento General de Recaudación.
5. En cualquier momento la Administración Municipal podrá requerir la documentación que estime pertinente al solicitante, para la comprobación de que se mantienen las condiciones que fueron determinantes en la aplicación del tipo porcentual reducido, o de la base para el cálculo de la prestación.
6. En todo caso, una vez finalizada la construcción, instalación u obra y a la vista de la inversión efectiva, las personas físicas o jurídicas que hayan promovido los actos estarán obligados a presentar ante el Ayuntamiento presupuesto actualizado de la misma. A la vista de dicha información y previas, en su caso, las comprobaciones oportunas, el Ayuntamiento podrá modificar la base a que se refiere el artículo 6.1. realizando el cálculo definitivo de la prestación y exigiendo del obligado el pago o reintegrándole, la cantidad que corresponda.

#### **Artículo 11. Prestación de la garantía**

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 52.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el promotor está obligado a asegurar la prestación de garantía, cuya cuantía se fija en un diez por ciento de la inversión, determinada ésta conforme se establece en el art. 6., y que responderá de los gastos que pudieran derivarse de incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.



2. Dicha garantía podrá prestarse en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento. La denegación de la misma deberá realizarse mediante Resolución de la Alcaldía debidamente motivada.

3. Se autoriza expresamente como garantía, la afectación de los terrenos donde se emplace la actuación, para responder del cumplimiento de las obligaciones que incumben al promotor como consecuencia de la misma, siempre y cuando se inscriba tal gravamen en el Registro de la Propiedad, y se acredite ello ante el Ayuntamiento.

4. No podrá iniciarse los actos de edificación, construcción, obras e instalaciones, hasta tanto se preste la garantía.

#### **Disposición Adicional Primera.**

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1ª de la Ley 7/2002, la aplicación de la prestación compensatoria será íntegra e inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento del Planeamiento que esté en vigor.

#### **Disposición Adicional Segunda.**

No podrá otorgarse licencia de obras o instalaciones de este tipo de actuaciones sin que previamente haya sido aprobado el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

#### **Disposición Transitoria:**

La presente Ordenanza será de aplicación a todos aquellos expedientes en curso de tramitación y que estén sujetos a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **Disposición final:**

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, y comenzará a aplicarse a los quince días de la misma, 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, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas