

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

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 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 andaluza, en consonancia ahora con el artículo 13.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 3 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, prevé también su uso excepcional,:

*Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.*

La nueva situación derivada de la aplicación de estos preceptos representa un cambio fundamental en las actuaciones de Interés Público. Por un lado estas instalaciones tienen un efecto positivo en el conjunto de la población por cuanto la creación de nuevas actividades genera riqueza para el municipio, y por otro lado la adjudicación de aprovechamiento a este suelo, aunque temporal, le otorga un valor añadido que debe revertir en parte a la propia comunidad.

Resulta indudable que la utilización de este tipo de suelo para usos excepcionales supone un aprovechamiento extraordinario, por lo que la Ley 7/2002, citada, 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 Ley 7/2002, 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 esta 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 este Excmo. Ayuntamiento de Loja como objetivo primordial, la adopción de aquellas medidas que favorezcan la creación de empleo, riqueza y el respeto al medio ambiente, las deducciones y reducciones sobre la prestación compensatoria por el uso excepcional del suelo no urbanizable reguladas en la presente Ordenanza, se articulan en función el interés específico público o social, fomento del empleo que la actividad genere, el fomento de energías renovables, el traslado de actividades que deben emplazarse en el medio rural, o por la generación de riqueza, entre otras circunstancias, con respeto en todo caso a la normativa de ordenación del territorio, urbanística y ambiental, en aras de armonizar así un desarrollo sostenible.

### **ARTÍCULO 1. OBJETO.**

Esta prestación 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, de conformidad con lo previsto en el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El producto de esta prestación se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

### **ARTÍCULO 2. FUNDAMENTO JURÍDICO Y NATURALEZA.**

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 prevenidos en el nº 2 del artículo 2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, citado.

### **ARTÍCULO 3. OBLIGADOS AL PAGO.**

1.- Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que promuevan los actos enumerados en el artículo 1.

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

### **ARTÍCULO 4. NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN.**

La exacción se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia.

### **ARTÍCULO 5. BASE, TIPO Y CUANTÍA ORDINARIA.**

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.

2.- El tipo ordinario 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 6 de la presente Ordenanza.

3.- La cuantía a ingresar será el resultado de aplicar a la base el tipo, conforme al apartado anterior y las reducciones sobre el mismo recogidas en el artículo siguiente.

## **ARTÍCULO 6. REDUCCIONES TIPO ORDINARIO .**

1.- **Se aplicarán los siguientes reducciones** sobre la cuantía resultante de aplicar el tipo ordinario para las actuaciones que se indican a continuación:

### **a) Actuaciones de interés social o análogas:**

Se aplicará una reducción sobre el tipo ordinario del **15%** 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 social, cultural, histórico-artísticas, deportivas, turísticas u otras análogas.

La declaración de especial interés o utilidad municipal será efectuada por el Pleno Municipal en simultáneamente al acto de aprobación definitiva del Plan Especial o Proyecto de Actuación.

**b) Se aplicará reducción del tipo ordinario de 20% cuando la actividad se encuentre ubicada en suelo urbano y haya sido necesario su traslado a suelo no urbanizable.**

c) Se aplicará reducción del tipo ordinario de **30%** cuando el objeto de la actuación estuviere **vinculada al turismo rural.**

d) Se aplicará reducción del tipo ordinario de **20%** para actividades de restauración y **rehabilitación de bienes de valor histórico, Patrimonial, Artístico o Arquitectónico** de edificios catalogados o de recuperación del patrimonio rural del municipio.

e) Se aplicará reducción del tipo ordinario de **30%** para actividades –incluidas las de almacenaje– **o usos que guarden relación con el medio rural o que requieran la declaración de núcleo zoológico** (perreras, granjas ganaderas, almazaras, algodoneras, industrias agroalimentarias cuya materia prima se obtenga del entorno de la actividad, etc).

f) Se aplicará reducción del tipo ordinario **30%** para **actividades sin ánimo lucro** cuyo interés social o utilidad municipal haya sido declarado previamente como tal por este Ayuntamiento, previa solicitud del interesado.

g) Se aplicará reducción del tipo ordinario del **20 %** para las **instalaciones agrícolas y ganaderas,** estando incluidas dentro de las mismas las instalaciones para la manipulación o comercialización de productos agrícolas y ganaderos, así como las instalaciones de tratamientos de residuos ganaderos que supongan una mejora medioambiental.

2.- **Reducciones Adicionales:** Sobre las reducciones anteriores podrán adicionalmente aplicarse las siguientes reducciones, en función de que se den las siguientes circunstancias:

a) **Usoy fomento de energías renovables:** Se aplicará una reducción adicional de un 5% para aquellas edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que incorporen sistemas de energía renovable **o se dediquen a la producción de dicho tipo de energía.**

b) **Actuaciones de fomento del empleo:**

Se aplicará reducción adicional a las recogidas en el párrafo 1 en aquellas actuaciones de fomento del empleo por creación de puestos de trabajo y su mantenimiento a consecuencia de la actuación sujeta a la prestación compensatoria, de carácter fijo y/o fijo discontinuo, y ello en atención al siguiente baremo:

- Entre **1 a 5 puestos de trabajo** de carácter fijo y/o fijo discontinuo creados: Aplicación adicional de una reducción de **10%**
- Entre **6 y 10 puestos de trabajo** de carácter fijo y/o fijo discontinuo creados: Aplicación adicional de una reducción de **12%**
- De **11 puestos de trabajo** de carácter fijo y/o fijo discontinuo **en adelante**: Aplicación adicional de una reducción de **20%**

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

La acreditación justificativa de la creación y mantenimiento de puestos de trabajo por fomento de empleo, se realizará de la siguiente forma:

El interesado deberá acompañar a la solicitud Plan de Viabilidad de la empresa y compromiso firmado de generar y mantener los puestos de trabajo indicados durante un mínimo de 2 años.

Para la efectiva aplicación de esta reducción adicional el obligado al pago deberá justificar transcurridos dos años de la concesión de la licencia que los trabajadores computados para la aplicación del tipo reducido correspondiente continúan prestando sus servicios profesionales y retribuidos en la empresa o explotación obligada al pago, reservándose el Ayuntamiento de Loja las facultades de investigación y fiscalización que considere necesarias para la comprobación de los justificantes aportados y que deberán ser aportados por el interesado.

En caso de que el interesado se haya beneficiado de la presente reducción y realizada comprobación en el plazo de dos años citado, y haya sufrido reducción el número de puestos de trabajo, se exigirá completar el pago mediante nueva liquidación con arreglo al tipo ordinario del **10%**, aplicándose el interés legal del dinero vigente en ese momento.

**3.-En cualquier caso, las reducciones previstas en los apartados 1 y 2, no podrán en ningún caso superar el 50%, sobre la cuantía resultante de aplicar el tipo básico .**

4.- No será de aplicación ninguna de las deducciones a aquellas actividades que produzcan residuos tóxicos y/o peligrosos, actividades tendentes al establecimiento de instalaciones de telecomunicaciones, o cuando se trate de personas físicas o jurídicas sobre las que haya recaído resolución administrativa o judicial firme imponiéndoles sanciones urbanísticas o ambientales o hayan sido condenadas por delitos contra la ordenación del territorio, urbanísticos o contra el medio ambiente.

## **ARTÍCULO 7. GESTIÓN.**

1.- Los interesados acompañarán a la solicitud de licencia urbanística de obras, 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.

2.- La Administración municipal 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 artículo 20 del Reglamento General de Recaudación:

Las liquidaciones notificadas entre los días 1 y 15 de cada mes, deberán pagarse desde la fecha de notificación hasta el día 5 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

Las notificadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior.

3.- Las deudas no satisfechas en los periodos citados, se exigirán en vía de apremio.

4.- 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 provisional de liquidación anterior realizando el cálculo definitivo de la prestación y exigiendo del obligado al pago o reintegrándose, la cantidad que corresponda.

### **ARTÍCULO 8. INFRACCIONES Y SANCIONES.**

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como a las sanciones que a las mismas corresponda en cada caso, se estará a lo dispuesto en la Ley General y Tributaria, disposiciones estatales o de la Comunidad Autónoma reguladoras de la materia, normas que las complementen y desarrollen, así como a lo previsto en la vigente Legislación Local.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL.**

No podrá otorgarse licencia urbanística de obras, sin que previamente se haya aprobado para la referida actuación, Plan Especial o Proyecto de Actuación con arreglo a la legislación urbanística, o, en su caso, el informe o autorización autonómica sustitutiva y se haya dado cumplimiento al resto de requisitos y autorizaciones contemplados en la legislación ambiental y sectorial del tipo de actuación.

Cuando se precise licencia de apertura, se podrá tramitar de manera simultánea con la licencia de obras, sin que comiencen a computar los plazos para la resolución y notificación de la licencia de obras hasta tanto la actuación cuente con los permisos, requisitos y autorizaciones pertinentes relacionados con la implantación de la actividad.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA.**

1. A los expedientes de concesión de licencia urbanística relativos a actos de edificación, construcción, obra o instalación no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga en suelo no urbanizable gravados por la prestación compensatoria que se encuentren resueltos o en tramitación, y no hayan adquirido firmeza en vía administrativa, conservarán su vigencia y ejecutividad siéndoles de aplicación la presente Ordenanza conforme a las previsiones de ésta en cuanto a la cuantificación de la Prestación Compensatoria, siempre que su aplicación favorezca a los obligados a su pago.

2. En el caso de que se pretenda, por parte del interesado, la aplicación del tipo reducido a actividades ya autorizadas y liquidadas por la Administración municipal, según lo previsto en el apartado anterior, deberá presentarse instancia acompañada de documentación justificativa de

la concurrencia de circunstancias de aplicación de un tipo reducido / o reducción del tipo ordinario.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente en la Disposición Transitoria.