



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

---

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su art. 13 dispone respecto a la utilización del suelo rural, que los terrenos que se encuentren en el suelo rural se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Y que asimismo 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 por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural.

Junto al uso natural de los terrenos, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), permite al regular en su art.º 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 puedan realizar Actuaciones de Interés Público, definidas en el art.º 42 de la L.O.U.A. 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 tenga éste régimen jurídico. Las citadas actuaciones requerirán la previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, dependiendo de los requisitos y criterios establecidos en el art.º 42 de la L.O.U.A.

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. Es indudable que la utilización del suelo no urbanizable para usos constructivos excepcionales supone un aprovechamiento



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

---

extraordinario, "cuasi-urbanístico", por lo que la L.O.U.A. introduce un mecanismo para recuperar parte de las plusvalías (art.º 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 no urbanizable.

Esa 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.º 52.5 de la L.O.U.A.).

Este Ayuntamiento, haciendo uso de la habilitación concedida a fin de determinar la cuantía de la prestación compensatoria, procede a la redacción de la presente ordenanza cuyo objeto 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 urbanizable en función de las actividades a implantar en este tipo de suelo, el beneficio e interés social de la actuación, así como la 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.



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

---

### **TEXTO ARTICULADO**

**Artículo 1.-** De conformidad a lo establecido en el art.º 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y a lo dispuesto en el art.º 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), el Ayuntamiento de Almonaster la Real (Huelva), regula la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, que se regirá por lo previsto en la presente Ordenanza.

**Artículo 2.-** La prestación compensatoria constituye un ingreso de derecho público que grava el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable con actos de edificación, construcción, obra o instalación no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, que deberán materializarse en las condiciones establecidas por la ordenación o por el correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial aprobado, según lo previsto en el art.º 42.4 de la L.O.U.A.

**Artículo 3.-** Están obligados al pago de esta prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas y las demás entidades recogidas en el art.º 36 de la Ley General Tributaria, que promuevan los actos a que se refiere el artículo anterior. Estarán exentas de la prestación compensatoria las Administraciones Públicas por los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

**Artículo 4.-** La prestación compensatoria se devengará en el momento del otorgamiento de la licencia de obras debiéndose realizar el pago de la prestación en todo caso antes del inicio de las obras.



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

---

**Artículo 5.-** Constituye la base para el cálculo de la prestación 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.

**Artículo 6.-** La cuantía de la prestación compensatoria se establece en el 10% de la base descrita en el artículo precedente. No obstante lo anterior, sobre el citado porcentaje se establecerá un porcentaje de deducción de acuerdo con el tipo de actividad a implantar y las condiciones de su implantación, que se ajustará al siguiente baremo:

6.1. Una deducción del 2,5 % en el caso de edificaciones, construcciones o instalaciones relacionadas con el sector de la minería.

6.2. Una deducción del 4 % para las cooperativas, así como las uniones, federaciones y confederaciones de las mismas.

6.3 Una deducción del 3% cuando se trate del desarrollo de actividades de turismo rural encuadrables dentro de la normativa autonómica del sector.

6.4 Una deducción del 3 % cuando se trate de industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, cuya implantación no sea posible ni viable en suelo de distinta naturaleza a los que se refiere la L.O.U.A.

6.5 Una deducción del 2,5 % cuando se trate de desarrollo de actividades culturales, deportivas, de ocio, benéficas asistenciales, sanitarias o científicas de uso público.

6.6 Una deducción del 3% cuando se trate del traslado de una instalación desde el suelo urbano residencial de una actividad molesta o peligrosa, y cuando circunstancias de índole técnica, social o medioambiental lo recomienden.

6.7 Una deducción del 2,5% a aquellas edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que se dediquen a la producción de energía renovable.

Las anteriores deducciones serán acumulables hasta el límite del 5%, estableciéndose, por tanto, una cuota mínima equivalente al 5% de la base reguladora. No



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

---

obstante a la deducción prevista en el apartado 6.1 no se le podrán acumular otras deducciones.

### **Artículo 7.- Normas de gestión.**

1. Los interesados acompañarán a la solicitud de licencia de obra justificante de autoliquidación de la prestación compensatoria que tendrá el carácter de ingreso provisional conforme al tipo del 10 por ciento del importe total de la inversión, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Salvo el supuesto de proceder la aplicación de alguna de las deducciones indicadas en el artículo anterior, en cuyo caso el tipo será el indicado en el mismo para cada caso.

La Administración municipal comprobará el ingreso de acuerdo al proyecto de inversión previsto, exigiendo al interesado el ingreso de la diferencia, si lo hubiere, con los correspondientes intereses de demora.

2. El Ayuntamiento podrá optar en función de los intereses públicos con el asesoramiento técnico correspondiente y de acuerdo con el promotor de la actividad de que se trate, por percibir la prestación compensatoria a que se refiere la presente ordenanza en alguna de las siguientes modalidades:

- a) Compensación en metálico.
- b) Cesión de terrenos urbanísticamente aptos para ser incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo.
- c) Ejecución de infraestructuras en los terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo que coadyuven a su finalidad o que sean de interés para el municipio en la ciudad consolidada, dentro de los límites que la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Plan General de Ordenación del Municipio establecen.

3. El Ayuntamiento mediante la oportuna comprobación administrativa, y a la vista del certificado final de la obra presentado, podrá modificar, en su caso, la base imponible, practicando la correspondiente liquidación definitiva y exigiendo al sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.



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

---

### **Artículo 8.- Procedimiento para las deducciones.**

Cuando los obligados al pago entiendan que tienen derecho a la deducción prevista, deberán solicitarlo por escrito, adjuntando la documentación acreditativa de la circunstancia alegada junto con la solicitud de la licencia de obras y el resguardo de haber realizado la autoliquidación a la que se refiere el artículo anterior. El expediente será informado por la secretaría-intervención y resuelto por la Alcaldía.

El plazo para la resolución y notificación del acuerdo oportuno es de seis meses. Transcurrido el mismo sin que se haya adoptado y notificado se entenderá desestimada la petición de deducción.

En caso de desestimación se procederá por parte del Ayuntamiento a liquidar la parte de la prestación compensatoria no autoliquidada que será ingresada dentro de los plazos previstos en el art. 62 de la Ley General Tributaria:

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

### **Artículo 9.- Procedimiento en caso de compensación no en metálico.**

En el supuesto de que los obligados al pago propongan al Ayuntamiento el pago de la prestación compensatoria en uno de los modos previstos en el art. 7 de la presente ordenanza, distinto del abono en metálico, lo solicitarán por escrito, acompañando todos los datos descriptivos, técnicos y económicos necesarios para identificar y valorar la prestación, así como la documentación que acredite la propiedad de los terrenos en su caso.

El expediente será informado por la secretaría-intervención y técnico municipal, y será resuelto por el Ayuntamiento Pleno.



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

---

El plazo para la resolución y notificación del acuerdo oportuno es de seis meses. Transcurrido el mismo sin que se haya adoptado y notificado se entenderá desestimada la petición.

En caso de desestimación se procederá por parte del Ayuntamiento a liquidar la prestación compensatoria que tendrá para su abono los mismos plazos establecidos en el artículo anterior.

### **Artículo 10.- Destino de la Prestación compensatoria.**

La prestación compensatoria se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo, de acuerdo con lo previsto en el artº 52.5 de la L.O.U.A.

### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

No podrá otorgarse licencia de obras en este tipo de construcciones e instalaciones sin que previamente hay sido aprobado el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

La deducción que contempla la presente Ordenanza será de aplicación, con efectos retroactivos, a las actividades mencionadas en el artículo 2, apartado 6.1 que hayan obtenido la licencia municipal durante el ejercicio 2007, con la liquidación de los correspondientes intereses de demora en caso de no haber sido ingresadas. Los restantes apartados del artículo 6 se aplicarán con carácter retroactivo a aquellas actividades que obtengan licencia municipal a partir del 25 de marzo de 2008 aunque la aprobación y publicación definitivas no se haya producido, siempre que dicha aplicación resulte más favorable para el interesado. Esta medida se adopta como fomento de las actividades a las que van dirigidas.



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

---

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza que consta de 10 artículos, una disposición adicional, una transitoria y una final, entrará en vigor una vez publicado el texto íntegro de la misma en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

En Almonaster la Real, a 25 de marzo de 2008

  
EL ALCALDE  
Manuel Ángel Barroso Trujillo

LA SECRETARIA



Inés M.<sup>a</sup> Domínguez Ramos.