



## ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO CON CARACTER EXCEPCIONAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, reconoce el derecho de todo propietario de suelo –con independencia del régimen aplicable por razón de la clasificación– al uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, de conformidad con el artículo 50.A). Este derecho así enunciado comprende en suelo no urbanizable, según la letra B) a) del mismo artículo la realización 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 suponga, en ningún caso, la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

Junto a estos actos, más aquellos que se permiten expresamente por el planeamiento urbanístico, los artículos 42 y 52 de dicha ley prevén también la posibilidad de autorizar usos excepcionales en suelo no urbanizable, dirigidos a la implantación de actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística en la que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

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 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 del 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 a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, remitiendo a cada municipio su graduación concreta mediante la aprobación de una ordenanza . Con ello pretende respetar el ámbito de decisión y responsabilidad en el ámbito 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 los tipos específicos de la actuación de que se trate y sus condiciones de implantación.

De ahí que este Ayuntamiento teniendo presente como principal objetivo la adopción de todas aquellas medidas que favorezcan el empleo, la inversión, investigación, riqueza y respeto por el medio ambiente, redacte la presente ordenanza municipal donde se expondrán las deducciones sobre la prestación compensatoria para el uso excepcional del suelo no urbanizable.

### Artículo 1. *Fundamento legal*

De conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 52 apartado 4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento de Alcaucín , mediante la presente ordenanza municipal, regula el régimen de la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevan las actuaciones de interés público permitidas por los artículos 42 y 52 de la Ley 7/2002, estableciendo cuantías inferiores al 10% fijado como máximo en el párrafo tercero del artículo 52.5 de la misma, en función del tipo de actividad y condiciones de implantación.





## **Artículo 2. Naturaleza, objeto y finalidad**

1. La prestación compensatoria, 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 se configura como una prestación patrimonial no tributaria de carácter público a cuyo pago se compromete el promotor de una actuación de interés público en suelo no urbanizable, con los efectos previstos en el número 2 del citado artículo 2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

2. Dicha prestación tiene por objeto obtener la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable derivado de las actuaciones de interés público, y 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 de los ingresos**

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 artículo 75.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, o normativa que lo sustituya.

## **Artículo 4. Obligados al pago**

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 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que promuevan las actuaciones de interés público.

Se entenderá como promotor aquel que como tal figure en el correspondiente plan especial o proyecto de actuación.

## **Artículo 5. Devengo**

El devengo de este ingreso de derecho público se produce con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística que habilite al interesado para la ejecución de las obras e instalaciones proyectadas.

## **Artículo 6. Base, porcentaje 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, siempre y cuando no se trate de elementos inseparables de la actividad, de tal caso que sin los mismos pierda su finalidad o utilidad.

2. El tipo del porcentaje ordinario de la prestación compensatoria a aplicar sobre la base descrita en el apartado anterior se fija en el 10%. No obstante, este tipo podrá ser minorado en función de los criterios establecidos en el artículo 7, de la presente ordenanza.

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

4. En el supuesto de que las obras e instalaciones a través de las que se materializa la actuación de interés público se ejecuten por fases, la cuantía de la base prevista en el artículo 42.5 de la LOUA podrá prorratearse por cada fase, y en tal caso la obligación de contribuir nacerá cuando se inicien las obras de cada fase.

No obstante lo anterior, para solicitar la licencia de ocupación/utilización de cada fase deberá

---





## Ayuntamiento de Alcaucín

encontrarse comenzada la siguiente, de conformidad con el artículo 9 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

### **Artículo 7. Tipos reducidos del porcentaje ordinario**

1. Los obligados al pago podrán beneficiarse de reducciones sobre el porcentaje ordinario máximo del 10%, en función del tipo de la actuación de que se trata y sus condiciones de implantación, reflejados de acuerdo con los siguientes criterios:

#### **A. TIPO DE LA ACTUACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 96 DEL PGOU DE ALCAUCIN**

##### **REDUCCIÓN DEL 3%**

1. Actividades de uso industrial que transforme, manipule y/o comercialice productos agrícolas, ganaderos, forestales y agroalimentarios.

2. Cualquier uso que se implante, a excepción del uso de vivienda, que restaure o rehabilite la edificación preexistente, siempre que el presupuesto de ejecución material de la obra de rehabilitación, suponga al menos un 40% del total del presupuesto de ejecución material (PEM) de la misma .

3. Actividades de uso turístico.

4. Actividades de uso recreativo y de relación social, pero únicamente las que se desarrollen al amparo de la Ley 7/2006 sobre Potestades Administrativas en Materia de Determinadas Actividades en los Espacios Abiertos de Andalucía.

5. Actividades de uso de asistencia sanitaria, educativo, cultural, religioso y deportivo.

6. Actividades promovidas por asociaciones o entidades privadas sin ánimo de lucro.

7. Actividades, cuyo uso principal, fomenten las energías renovables (huertos solares, parques eólicos, etc...) y aquellas actuaciones que contribuyan a la mejora significativa medioambiental del lugar donde se implanten (replantación forestal, puesta en valor de espacios libres, etc..).

Las posibles reducciones se aplicarán considerando el uso principal de la actuación únicamente.

#### **B. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN**

##### **B. 1. ACTUACIONES DE FOMENTO DE EMPLEO**

a) Una reducción de hasta el 5% por creación de empleo a razón de:

Para actuaciones con una base de la prestación compensatoria calculada conforme al artículo 6 por importe de hasta 3.000.000 €:

- Una reducción del 0,5% por cada contrato nuevo, de duración superior a un año realizado durante los tres meses siguientes desde la fecha del otorgamiento de la licencia de apertura.

- Una reducción del 0,7% por cada contrato nuevo, de duración superior a tres años, realizado durante los tres meses siguientes desde la fecha del otorgamiento de la licencia de apertura.

Para actuaciones con una base de la prestación compensatoria calculada conforme al artículo 6 por importe de hasta por importe mayor a 3.000.000 € y hasta 15.000.000 € :

- Una reducción del 0,3% por cada contrato nuevo, de duración superior a un año realizado durante los tres meses siguientes desde la fecha del otorgamiento de la licencia de apertura.

- Una reducción del 0,5% por cada contrato nuevo, de duración superior a tres años, realizado durante los tres meses siguientes desde la fecha del otorgamiento de la licencia de apertura.





## Ayuntamiento de Alcaucín

---

Para actuaciones con una base de la prestación compensatoria calculada conforme al artículo 6 por importe superior a 15.000.000 €:

- Una reducción del 0,15% por cada contrato nuevo, de duración superior a un año realizado durante los tres meses siguientes desde la fecha del otorgamiento de la licencia de apertura.

- Una reducción del 0,20% por cada contrato nuevo, de duración superior a tres años, realizado durante los tres meses siguientes desde la fecha del otorgamiento de la licencia de apertura.

b) Una reducción del 1% para las cooperativas.

c) Una reducción del 1% para actuaciones promovidas por personas físicas que inicien por primera vez el ejercicio de cualquier actividad empresarial y hasta un 2% si además concurre la cualidad de joven empresario (menor de 30 años).

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

El interesado deberá acompañar a la solicitud un plan de viabilidad de la actuación o empresa y compromiso firmado de generar y mantener los puestos de trabajo indicados, como mínimo, durante un tiempo igual a la mitad del periodo de amortización aportado en el correspondiente proyecto de actuación.

Para la efectiva aplicación del tipo reducido conforme al plan de viabilidad presentado, el obligado al pago deberá justificar, transcurridos 3 meses desde la concesión de la licencia de actividad, el cumplimiento del compromiso adquirido para la aplicación de la deducción.

A tal efecto de acreditar la creación de los puestos de trabajo, se acompañará un certificado emitido por la Tesorería general de la Seguridad Social o los correspondientes contratos de trabajo, donde se acredite el número de trabajadores dados de alta en la empresa tanto con anterioridad como con posterioridad a la solicitud de la licencia de actividad.

Si el Ayuntamiento considera insuficiente la documentación presentada o si esta no ha sido presentada transcurridos tres meses desde la finalización del periodo de permanencia, el Ayuntamiento practicará la correspondiente liquidación complementaria.

Del mismo modo, el Ayuntamiento comprobará de oficio y regularmente mediante consulta al Servicio Andaluz de Empleo y Tesorería General de la Seguridad Social, el cumplimiento del Plan de Viabilidad sobre este particular y el compromiso de mantenimiento del empleo que justifica la aplicación del tipo reducido; y si este apreciara algún incumplimiento, previa audiencia del interesado, emitirá una liquidación complementaria de la prestación compensatoria conforme al tipo ordinario del 10%.

### **B.2. TRASLADO SUELO URBANO**

Una reducción del 2%, cuando se trate del traslado de la actividad de la instalación desde el suelo urbano residencial o colindante al mismo y que por sus características deban estar ubicadas en el medio rural.

### **B.3. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO**

Una reducción del 3% para actividades de restauración y rehabilitación de bienes de valor histórico, patrimonial, etnológico, arqueológico, artístico o arquitectónicos de edificios catalogados o de recuperación del patrimonio rural del municipio.

2. Se establece un tope máximo o tipo final, nunca inferior al 2 por 100 en los casos de concurrir en algunas de las circunstancias, descritas en los apartados 7A y 7B .





## Ayuntamiento de Alcaucín

---

3. No será de aplicación ninguna de los tipos reducidos anteriores a aquellas actividades tendentes al establecimiento de instalaciones de telecomunicaciones, o cuando se trate de personas físicas o jurídicas sobre las que se haya incoado un expediente de protección de la legalidad urbanística.

### Artículo 8. Régimen de ingreso

Todo lo relativo al pago o ingreso de la prestación compensatoria, en su caso, a través de la vía de apremio, se regirá por lo previsto en esta ordenanza y, supletoriamente, por lo previsto en la Ley General Tributaria y el Reglamento General de Recaudación y demás normas aplicables a los entes locales sobre la recaudación de las deudas de carácter no tributario, o normativas que las sustituyan.

### Artículo 9. Normas de 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.

El Ayuntamiento comprobará el ingreso de acuerdo al proyecto de inversión previsto y someterá al órgano competente para aprobar la liquidación provisional de la prestación compensatoria, la apreciación del cumplimiento de las condiciones para obtener el tipo reducido, exigiendo al interesado el ingreso de la diferencia, si lo hubiere, dentro de los plazos previstos en el artículo 62 de la Ley 28/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Dicha liquidación provisional tomará como base imponible el importe de la inversión establecido en el artículo 6.1 establecido en el proyecto básico y de ejecución de la obra. No obstante, dicha base imponible se corregirá al alza si es inferior a la que resulte de la aplicación de los valores de la construcción orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga o en su defecto, los valores de la base de precios de la construcción oficial de la Junta de Andalucía, banco de precios oficial de otras administraciones o entidades asimiladas y valores de mercado en último caso. El coste de los trabajos técnicos necesarios se realizará según las tablas orientativas de los colegios profesionales que intervengan en la actuación.

2. La aplicación de los porcentajes reducidos previstos en el apartado 1 del artículo 7 siempre será de carácter rogado, debiendo los interesados acompañar a la solicitud de licencia de obras, la petición o solicitud de reducción de la prestación compensatoria y los documentos que justifiquen expresa y adecuadamente los criterios específicos establecidos en el artículo 7 y que a juicio del Ayuntamiento resulten suficientes. En caso de insuficiencia de dicha justificación, será de aplicación el porcentaje ordinario establecido en la LOUA, conforme al artículo 6.2.

3. 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 una justificación del importe actualizado de la inversión. 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 la liquidación o cálculo definitivo de la prestación y exigiendo del obligado el pago o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

4. En todo caso, cuando la reducción del tipo pretendida se base en la creación y mantenimiento de puestos de trabajo, la acreditación justificativa de esta circunstancia y su efectiva aplicación se realizará de la siguiente forma:

a) El promotor deberá acompañar un plan de viabilidad de la empresa y compromiso firmado de generar y mantener los puestos de trabajo indicado, como mínimo, durante un tiempo igual a la mitad del periodo de amortización aportado en el correspondiente proyecto de actuación, así como permitir al Ayuntamiento el ejercicio de sus facultades de investigación y fiscalización de la efectiva generación y mantenimiento de tales puestos de trabajo.

b) Para la efectiva aplicación de este tipo reducido el obligado al pago deberá justificar con una periodicidad anual que los trabajadores computados para la aplicación del tipo reducido





## Ayuntamiento de Alcaucín

---

correspondiente prestan y continúan prestando sus servicios profesionales y retribuidos en la empresa o explotación obligada al pago, aportándose a tal efecto toda la documentación oficial exigible acreditativa de esta circunstancia, reservándose el Ayuntamiento de Arenas las facultades de investigación y fiscalización que considere necesarias para la comprobación de los justificantes aportados por el interesado.

**c)** En caso de que el interesado se haya beneficiado del tipo reducido y si en cualquier momento dentro del periodo de tiempo previsto en el plan de viabilidad, se constatare que se ha producido una reducción del número de puestos de trabajo, se incumpliese la obligación de información prevista en la letra anterior o se obstaculizase al Ayuntamiento al ejercicio de sus facultades de investigación y fiscalización, el mismo practicará la correspondiente liquidación complementaria conforme al tipo ordinario del 10%.

**d)** Para la aplicación de la reducción del tipo en base en la creación y mantenimiento de puestos de trabajo deberá garantizarse el carácter preferente de la contratación de personas empadronadas en el municipio de Arenas. En este sentido, dicho carácter preferente se considerará justificado cuando por el promotor se hayan llevado a cabo las contrataciones solicitadas por las personas empadronadas en el municipio de Arenas conforme a la previa publicación efectuada por este por plazo mínimo de 20 días hábiles en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. La no contratación de las personas empadronadas que lo soliciten sin causa justificada, conllevará la apreciación de incumplimiento en virtud del cual, previa audiencia del interesado, se emitirá una liquidación complementaria de la prestación compensatoria conforme al tipo ordinario del 10%.

**e)** Sin perjuicio de las condiciones fijadas de creación y mantenimiento de los puestos de trabajo para la aplicación del tipo reducido, para la justificación de los requisitos en la aplicación del presente tipo reducido, por el Ayuntamiento se tendrá en consideración, en las mismas condiciones de preferencia y mantenimiento, las contrataciones realizadas con anterioridad a la licencia de apertura, concretamente, con motivo de la ejecución de las obras o actuación directamente relacionada con el proyecto de actuación, debiéndose cumplir para ello idénticos requisitos que el resto de contratos exigidos en la presente ordenanza y constar en el plan de viabilidad.

### **Disposición final. Entrada en vigor**

La presente ordenanza entrará en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y una vez transcurrido el plazo de 15 días previsto en el artículo 65.2 por remisión del artículo 70.2 ambos de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

La Alcaldesa-Presidenta  
Fdo. Digitalmente. Ágata Noemí González Martín

