

# **ORDENANZA MUNICIPAL**

**REGULADORA DE LA  
PRESTACIÓN  
PATRIMONIAL POR LA  
ATRIBUCIÓN DE  
APROVECHAMIENTOS  
URBANÍSTICOS EN SUELO  
NO URBANIZABLE**

**APROB. BOPZ Nº 221 DE 25/09/2012**

## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRESTACIÓN PATRIMONIAL POR LA ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE**

La falta de ingresos que afecta en este momento a las administraciones públicas en general y muy en particular a los pequeños y medianos municipios, hace difícil seguir prestando servicios públicos de calidad y ejerciendo todas las actividades que se han venido desarrollando en beneficio de los ciudadanos. Ante esta situación, y para garantizar la continuidad en la prestación de todos estos servicios y en el ejercicio de estas actividades, los pequeños y medianos municipios no tienen más remedio que explorar los medios que la legislación estatal y autonómica ponen a su disposición para obtener los ingresos necesarios.

En este contexto, el Municipio de Villamayor aprueba esta Ordenanza con el fin de hacer efectivo el deber que impone el artículo 35.4.b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón a los propietarios que promuevan determinadas actuaciones en suelo no urbanizable, que trae causa de lo establecido en el artículo 9. 2.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

La voluntad del legislador estatal y autonómico es clara al imponer a los promotores de actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable el deber de satisfacer esta prestación patrimonial, como forma de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

Mientras que en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se hace efectiva mediante la obligación de los promotores de ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos en los que ubicar el aprovechamiento urbanístico legalmente asignado a esta administración, en el suelo no urbanizable –y en suelo urbanizable no delimitado en tanto no se procede a su transformación urbanística- esta participación se logra imponiendo a los promotores de la actuación el deber de abonar una prestación patrimonial.

El artículo 35.4.b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, condiciona la efectividad de este deber a la aprobación de la correspondiente Ordenanza, por lo que resulta difícil justificar que el Municipio no pueda hacer efectivo este ingreso público por no tener aprobada la Ordenanza, sobre todo en un momento en que la falta de recursos municipales amenaza, como ha quedado expuesto, la prestación de algunos servicios esenciales.

Por otra parte, al hacerse efectiva esta prestación patrimonial mediante la aprobación de la Ordenanza, se evitan también las situaciones injustificadas de desigualdad entre quienes promueven actuaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable y quienes lo hacen en suelo no urbanizable. La no exigencia de este deber a los promotores de actuaciones en suelo no urbanizable a buen seguro puede incentivar que determinadas actividades que en principio deberían ubicarse en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, en algunos casos urbanizados, acaben instalándose en suelo no urbanizable.

Como ha quedado expuesto, la Ley de Urbanismo de Aragón, a diferencia de otras leyes autonómicas que regulan con cierto detalle este ingreso de derecho público, se limita a imponer el deber de satisfacer esta prestación patrimonial, remitiendo a la Ordenanza municipal la regulación de aspectos tales como la cuantificación de la prestación, los sujetos obligados, momento del devengo y otros.

Una vez constituida por la Ley esta prestación patrimonial de carácter público, con lo que queda salvado el principio reserva de ley en esta materia, la colaboración de la Ordenanza puede ser especialmente intensa en la regulación de los elementos de este ingreso de derecho público, como reconoce la doctrina del Tribunal Constitucional recogida en la sentencia 73/2011, de 19 de mayo (FJ 3º)

Así las cosas, la Ordenanza, además de determinar los usos en suelo no urbanizable que dan lugar al deber de satisfacer la prestación patrimonial, regula las personas obligadas al pago, el momento del devengo de la obligación y la forma de cuantificar el ingreso. Se regulan también las bonificaciones que pueden concederse, la forma de gestionar este ingreso de derecho público y el destino que se le debe dar al formar parte del patrimonio municipal del suelo.

Se han tomado como referencia al regular estas cuestiones el contenido de las ordenanzas aprobadas por algunos Municipios de otras Comunidades Autónomas que regulan ingresos de derecho público de idéntica naturaleza al que es objeto de regulación en esta Ordenanza. Y se han tendido también en cuenta las sentencias dictadas por las Salas de lo Contencioso-Administrativo de algunos Tribunales Superiores de Justicia que han confirmado la legalidad de las citadas ordenanzas municipales y de las liquidaciones practicadas por los Ayuntamientos por este tipo de prestaciones patrimoniales.

Por último, es oportuno referirse a la regulación que se hace en la Ordenanza de dos aspectos importantes como son el las personas obligadas al pago y el de la cuantificación del ingreso.

El artículo 35.4 de la Ley de Urbanismo dispone que el propietario del suelo es el que tiene el deber de satisfacer la prestación patrimonial. Ahora bien, la referencia que se hace en este artículo al propietario no puede interpretarse de forma literal y en sentido estricto. La finalidad que se persigue con la prestación patrimonial establecida en el apartado 4 b) del citado artículo, justifica que el obligado al pago de este ingreso sea la persona, física o jurídica, que se beneficia del aprovechamiento urbanístico adjudicado mediante el otorgamiento de la autorización especial en suelo no urbanizable.

En consecuencia, el concepto propietario se ha interpretado como el titular de derechos sobre un terreno que le dan legitimidad para promover la actuación autorizada en suelo no urbanizable.

Por lo que respecta a la regulación de la forma de cuantificar la prestación patrimonial, se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 95.4.b) de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula el canon por la atribución de aprovechamiento urbanístico en los planes y proyectos de interés general de Aragón. Y también se ha tomado como referencia lo establecido en las leyes autonómicas que regulan ingresos de idéntica naturaleza.

El resultado es que la cuantía de la prestación patrimonial se determina aplicando un porcentaje sobre el importe total de la inversión a realizar para la ejecución de la edificación, construcción, infraestructura o instalación, incluyendo el coste de todos los elementos que figuren en el proyecto para el que se solicite la licencia urbanística. Finalmente se ha optado, para simplificar la gestión, por fijar un porcentaje del 5 por 100 de la inversión, con un único devengo, en vez de del 1 por 100 de la inversión durante un periodo de cinco años, como se establece en el 95.4.b) de la Ley de Urbanismo de Aragón para el canon urbanístico. Este porcentaje se sitúa más o menos en la media de los fijados en las leyes autonómicas que regulan ingresos de idéntica naturaleza.

## **Artículo 1 –Objeto y ámbito de aplicación.**

1. Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de la prestación patrimonial prevista en el artículo 35.4.b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, como contraprestación por la atribución de aprovechamientos urbanísticos a determinadas actuaciones y usos en suelo no urbanizable.

2. Quedan sujetos a esta prestación patrimonial todos los usos del suelo no urbanizable excepto los vinculados a explotaciones agrarias y ganaderas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer en la correspondiente explotación. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones agrarias, las vinculadas a usos agrarios de carácter productivo tales como cultivo agrícola de regadío, cultivo agrícola de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas o invernaderos.

### **Artículo 2 –Naturaleza jurídica.**

A través de esta prestación patrimonial se hace efectiva la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones urbanísticas autorizadas en suelo no urbanizable o en suelo urbanizable no delimitado en tanto se completa la transformación urbanística.

Tiene la consideración de prestación de derecho público, conforme a lo establecido 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.

### **Artículo 3 -Obligados al pago.**

Están obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que promuevan las construcciones, infraestructuras, instalaciones y usos establecidos en el artículo 1.2. de la Ordenanza.

La transmisión de estas construcciones, infraestructuras e instalaciones autorizadas en suelo no urbanizable se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, quedando subrogado el nuevo titular en el cumplimiento de esta obligación y de los compromisos que hubiera adquirido el promotor

Están exentas de esta prestación patrimonial las actuaciones que realicen las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias, cuando no estén sometidas a autorización en suelo no urbanizable

### **Artículo 4 - Nacimiento de la obligación.**

La obligación de abonar la prestación patrimonial se devengará en el momento en que se reconozca al promotor de la actuación el aprovechamiento urbanístico necesario para hacerla efectiva mediante el otorgamiento de la licencia urbanística.

### **Artículo 5 -Base, tipo y cuantía.**

1. La base para el cálculo de la prestación patrimonial está constituida por el importe total de la inversión a realizar para la ejecución de la edificación, construcción, infraestructura o instalación, incluyendo el coste de todos los elementos que figuren en el proyecto para el que se solicite la licencia urbanística.

2. El tipo ordinario de la prestación se fija en el 5 por 100 de la base determinada de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

3. La cuantía a ingresar será el resultado de aplicar a la base el tipo establecido en el apartado anterior.

## **Artículo 6 – Bonificación.**

1. Podrá reducirse el tipo aplicable para aquellas actuaciones que contribuyan directamente al fomento de la actividad económica y del empleo en el municipio o en las que se propongan mejoras en interés del municipio que podrán consistir en la ejecución de determinadas obras e instalaciones.

La aplicación de esta bonificación tendrá carácter rogado debiendo el promotor de la actuación acompañar a la solicitud de autorización un documento justificando el beneficio económico que tendrá para el Municipio la actuación proyectada y los puestos de trabajo que va a generar o indicando las mejoras en interés del municipio que se comprometen a ejecutar

Se presentará también un compromiso de creación y mantenimiento de los puestos de trabajo.

2. El Alcalde, previo informe de los técnicos municipales analizando la contribución de la actuación al fomento de la actividad económica y del empleo en el municipio o las mejoras en interés del municipio que se comprometan a ejecutar, podrá reducir el tipo de acuerdo con los siguientes criterios:

- A) Hasta el 3 por 100 de la base para el cálculo de la prestación patrimonial, cuando las actuaciones proyectadas contribuyan al fomento de la actividad económica del municipio y conlleven la creación de más de 10 puestos de trabajo de carácter indefinido.
- B) Hasta el 2 por 100 de la base para el cálculo de la prestación patrimonial, cuando junto con las actuaciones proyectadas se proponga la ejecución de obras e instalaciones en interés del municipio, teniendo en cuenta la valoración económica de las mejoras propuestas.
- C) Hasta el 1 por 100 de la base para el cálculo de la prestación patrimonial, cuando las actuaciones proyectadas contribuyan al fomento de la actividad económica del municipio y conlleven la creación de más de 10 puestos de trabajo de carácter indefinido y, además, se proponga la ejecución de obras e instalaciones en interés del municipio.

3. El incumplimiento de los compromisos adquiridos por el promotor o por la persona que se subrogue en su posición determinará la pérdida de la bonificación y la formulación de una liquidación complementaria

## **Artículo 7 -Gestión.**

Cuando se otorgue la preceptiva licencia urbanística se practicará una primera liquidación provisional calculándose la base en función del presupuesto establecido en el proyecto técnico presentado por los interesados y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta el coste real y efectivo de la misma, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará la base practicando la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo o reintegrando al sujeto la cantidad que corresponda.

## **Artículo 8 - Destino de los Ingresos**

Los ingresos obtenidos a través de la prestación patrimonial regulada en la presente Ordenanza deberán destinarse a los fines propios de los patrimonios públicos del suelo.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

Quedan obligados al pago de esta prestación patrimonial quienes tras la entrada en vigor de la Ordenanza tengan que legalizar urbanísticamente edificaciones, construcciones, infraestructuras e instalaciones ejecutadas con anterioridad sin las preceptivas autorizaciones urbanísticas.

#### **DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza.