

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1745/25

AYUNTAMIENTO DE MARIA**EDICTO***EXPEDIENTE 2025/406340/960-100/00001*

Envío, adjunto, el anuncio del expediente 2025/406340/960-100/00001, relativo a la aprobación Definitiva de la "Ordenanza reguladora de la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento, con carácter excepcional, del suelo no urbanizable", para que se proceda a la inserción en el Boletín Oficial de la Provincia:

"ANUNCIO DEL EXPEDIENTE 2025/406340/960-100/00001, RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR EL USO Y APROVECHAMIENTO, CON CARÁCTER EXCEPCIONAL, DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27.03.2025, aprobó inicialmente la Ordenanza reguladora de la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento, con carácter excepcional, del suelo no urbanizable en el municipio de María.

Con fecha de 23.04.2025, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 76 anuncio relativo a la aprobación inicial de la "Ordenanza reguladora de la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento, con carácter excepcional, del suelo no urbanizable del Municipio de María".

Durante el plazo de TREINTA DÍAS HÁBILES (contados desde el 24 de abril al 6 de junio, ambos incluidos), no se han presentado alegaciones ni reclamaciones.

Por tanto, la "Ordenanza reguladora de la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento, con carácter excepcional, del suelo no urbanizable del Municipio de María", ha quedado definitivamente aprobada.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 70.2 de la citada Ley 7/1985, de 2 de abril, se procede a la publicación del texto íntegro de la ordenanza, entrando en vigor transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 del mismo cuerpo legal, lo que se hace público para general conocimiento.

Contra la ordenanza aprobada definitivamente se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de este orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, conforme a lo dispuesto en los artículos 10, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En María, a once de junio de dos mil veinticinco.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, José Antonio García Alcaina.

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

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	3
Artículo 1. Fundamento y régimen jurídico	4
Artículo 2. Objeto	4
Artículo 3. Obligados al pago	4
Artículo 4. Devengo	5
Artículo 5. Base. Tipo y cuantía	5
Artículo 6. Tipo y cuantía reducida	5
Artículo 7. Gestión	5
Artículo 8. Destino de los ingresos	6
Artículo 9. Legislación aplicable	6
Disposición Adicional	6
Disposición Transitoria	6
Disposición Derogatoria	7
Disposición Final	7

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, reconoce en su artículo 19 que la propiedad en suelo rústico comprende los derechos de disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, lo que incluye los actos precisos para el desarrollo, tanto de los usos ordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en dicha norma, no se encuentren prohibidos por la ordenación territorial y urbanística, quedando sujetos a las limitaciones y requisitos impuestos por la legislación y planificación aplicables por razón de la materia, así como de los usos extraordinarios que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22, pudieran autorizarse en esta clase de suelo.

Junto al uso normal del suelo no urbanizable, la ley andaluza, en consonancia ahora con el artículo 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, prevé en su artículo 22 que *“1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano. 2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas¹. En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. 3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las administraciones públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio. La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la consejería competente en materia de ordenación del territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2. 4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma. 5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento. Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística. Las administraciones públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias”.*

En tanto que la utilización de este tipo de suelo para usos excepcionales supone un aprovechamiento extraordinario, la Ley 7/2021, citada, continúa manteniendo el mecanismo, que en la anterior normativa constaba, 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 la comunidad parte del valor derivado directamente de la atribución del referido uso o aprovechamiento excepcional.

El artículo 22.5 de la Ley 7/2021, 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, o el 15 % para las viviendas unifamiliares aisladas, 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.

El objetivo del Ayuntamiento con la aprobación del nuevo texto de la Ordenanza es adaptar sus previsiones a la nueva regulación establecida con la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Además, al tener este Ayuntamiento de María como uno de sus objetivos primordiales la adopción de aquellas medidas que favorezcan la riqueza, las deducciones y reducciones sobre la prestación compensatoria por el uso excepcional del suelo no urbanizable regulada en la presente ordenanza, se articulan en función del volumen de las inversiones a implantar, 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. Fundamento y régimen jurídico

En uso de las facultades contenidas en los artículos 4, 49 y 84.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y en la disposición adicional primera de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, este Ayuntamiento establece la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio

¹ El inciso reseñado se declara inconstitucional y nulo por Sentencia del TC 25/2024, de 13 de febrero

de Andalucía y art. 35 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Artículo 2. Objeto

Conforme al art. 22.5 de la Ley, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico, se establece la prestación compensatoria, de naturaleza no tributaria, que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Constituye el presupuesto de hecho de la prestación compensatoria el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico.

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 2.

2. Estarán exentas de la prestación compensatoria las administraciones públicas por los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

3. En relación con la responsabilidad solidaria y subsidiaria de las prestaciones patrimoniales, se estará a lo establecido en los artículos 41, 42 y 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, de acuerdo con la remisión a esta norma efectuada por el artículo 10 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

Artículo 4. Devengo

La exacción se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Artículo 5. Base. Tipo y cuantía

1. La base de la prestación compensatoria será el presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos.

2. El tipo ordinario de la prestación compensatoria se fija en el diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse.

La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será del quince por ciento (15%).

3. La cuantía a ingresar será el resultado de aplicar a la base el tipo, conforme al apartado anterior.

Artículo 6. Tipo y Cuantía reducida

1. Se aplicarán los siguientes porcentajes reducidos (o las siguientes reducciones del tipo ordinario) para las actuaciones que se indican a continuación:

- Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.

A estos efectos, se entenderá por volumen de la inversión el importe del presupuesto de ejecución material, incluyendo el coste correspondiente a maquinaria y equipos.

Se aplicará un tipo reducido del dos por ciento (2%) del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, cuando el volumen de la inversión sea inferior a la cuantía de un 1.000.000,00€.

2. No será de aplicación ninguna de las deducciones a aquellas actividades que produzcan residuos tóxicos y/o peligrosos, 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

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 % del importe total de la inversión, o 15 % en caso de vivienda unifamiliar aislada, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

La Administración municipal comprobará el ingreso de acuerdo al proyecto de inversión previsto y someterá al órgano competente la apreciación del cumplimiento de las condiciones para obtener un tipo reducido, exigiendo al interesado el ingreso de la diferencia, si los hubiere.

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. Destino de los ingresos

Los ingresos obtenidos a través de la prestación compensatoria deberán destinarse a los fines propios de los patrimonios públicos del suelo.

Artículo 9. Legislación aplicable

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa Estatal o de la Comunidad Autónoma.

Serán de aplicación, al tratarse de un ingreso de naturaleza pública, las previsiones contenidas en el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, así como en el Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

Disposición Adicional

No podrán otorgarse licencia urbanística de obras o instalaciones, sin que previamente haya sido aprobado el correspondiente 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.

Disposición Transitoria

La presente Ordenanza será de aplicación a las actuaciones extraordinarias en suelo rústico en tramitación que aún no hayan obtenido todavía la resolución otorgando la autorización referida en el artículo 32.2.d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y a aquellas que habiendo obtenido la autorización aún no hayan obtenido la licencia de obras que fuere preceptiva de conformidad con el artículo 33.4.d) de la misma norma.

Disposición Derogatoria

La presente Ordenanza deroga la anterior Ordenanza Reguladora de la Prestación Compensatoria, por el Uso y Aprovechamiento, con Carácter Excepcional, del Suelo No Urbanizable (publicada en BOP Almería, núm. 54, de martes de 21 de marzo de 2017).

Disposición Final

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto 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, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.