



Excmo. Ayuntamiento de Teruel

GERENCIA DE URBANISMO

Planeamiento y Gestión

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRESTACIÓN PATRIMONIAL POR LA ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL MUNICIPIO DE TERUEL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El municipio de Teruel aprueba esta Ordenanza con el fin de hacer efectivo el deber que impone el artículo 35.6 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo, a los propietarios que promuevan determinadas actuaciones en suelo no urbanizable, que trae causa de lo establecido en el artículo 9.3 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 35.6 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo, 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 3.º).

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 tenido 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 35.6 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% de la inversión, con un único devengo, en vez de del 1% 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.º *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de la prestación patrimonial prevista en el artículo 35.6 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013, de 23 de mayo, como contraprestación por la atribución de aprovechamientos urbanísticos a determinadas actuaciones y usos en suelo no urbanizable.

2. Quedan sujetos a esta prestación patrimonial las siguientes actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, conforme a lo que señalan los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2009:

a) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población.

b) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

d) Las vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación y aquellas destinadas a servicios complementarios de la carretera.

e) Los demás usos expresamente autorizados por el Planeamiento Urbanístico General.

3. Quedan excluidos de esta prestación patrimonial los usos 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 las vinculadas a explotaciones agrarias de carácter productivo tales como cultivo agrícola de regadío, cultivo agrícola de secano, praderas y pastizales, plantaciones forestales, obras y mejoras agrícolas o invernaderos; y los que se establezcan con esta misma naturaleza en el Planeamiento General y en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Teruel.

Art. 2.º 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.

Art. 3.º Obligados al pago.

1. 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.

2. Tendrá la consideración de obligado al pago del canon objeto de esta ordenanza el promotor de la edificación en los términos definidos en la legislación vigente, y ello en tanto titular del derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico bien como propietario del terreno o como titular del derecho a construir conferido por éste.

3. Tendrán la consideración de sustitutos y responsables del obligado al pago las personas o entidades a las que se refiere la Ley General Tributaria.

Art. 4.º Exenciones

1. 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.

2. No obstante lo anterior, en las actuaciones de urbanización y edificación, autorizadas en suelo urbanizable no delimitado y suelo no urbanizable suelo, mediante la aprobación de planes y proyectos de interés general de Aragón habrá de abonarse igualmente, como carga de urbanización, un canon al Municipio en cuyo territorio hayan de ejecutarse, como contraprestación por la atribución de aprovechamiento urbanístico a esa actuación.

En estos casos, dicho canon será del uno por ciento anual del importe total de la inversión a realizar para la ejecución del proyecto de interés general de Aragón por periodo no superior a cinco años. El canon se devengará en la fecha de aprobación del proyecto de interés general de Aragón y, en su caso, por años naturales desde la misma, salvo que en el propio proyecto de interés general de Aragón se estableciesen fechas diferentes para el devengo. Los recursos obtenidos a través de dicho canon deberán destinarse a los fines propios de los patrimonios públicos de suelo.

Art. 5.º 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 con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Art. 6.º 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% 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.

Art. 7.º Bonificación.

1. El alcalde, previo informe de los técnicos municipales, podrá reducir el tipo aplicable en los siguientes supuestos:

Hasta el 3% de la base para aquellas actuaciones e intervenciones que supongan una notable recuperación patrimonial, medioambiental y paisajística por afectar a:

a) Edificaciones protegidas por sus valores culturales, en cuanto afecten a los elementos objeto de protección que incluyan obras de recuperación de edificios y ambientes incluidos en el catálogo de protección del patrimonio del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel o integren el Patrimonio Cultural Aragonés.

b) Y aquellas actuaciones que lleven aparejada la recuperación medioambiental y paisajística de espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos, clasificados así por el Planeamiento Municipal y por cualquier otra figura de Ordenación y Protección Ambiental.

2. La aplicación de esta bonificación tendrá carácter rogado, debiendo el promotor de la actuación acompañar a la solicitud de autorización un documento con justificación motivada y detallada de las mejoras que se comprometa ejecutar.

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

Art. 8.º *Gestión.*

1. 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.

2. En todo caso, la gestión se podrá realizar en régimen de autoliquidación, mediante la exigencia del correspondiente depósito previo de esta cantidad en el momento de solicitar la licencia o autorización especial en suelo no urbanizable.

Art. 9.º *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 transitoria

Quedan obligados al pago de esta prestación patrimonial los promotores de aquellas actuaciones que habiendo solicitado la autorización especial en suelo no urbanizable o la licencia urbanística con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza, su resolución se produzca, dentro del plazo legalmente establecido, con posterioridad a la fecha de su entrada en vigor.

Disposición final

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez hayan transcurrido quince días contados desde el siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia, sin que el Estado y las Comunidades Autónomas hayan ejercido las facultades de requerimiento previstas en la Ley.

Diligencia.- Que se extiende para hacer constar que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de julio de 2014, aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal Reguladora de la Prestación Patrimonial por la Atribución de Aprovechamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable en el municipio de Teruel, en el seno del expediente administrativo nº 19/2014/Planeamiento, instruido por la Gerencia Municipal de Urbanismo. Su texto fue publicado, íntegramente, en los Boletines Oficiales de la Provincia nº 168/2014, de 4 de septiembre, y 177/2014, de 17 de septiembre, que corrigió un error material de la primera publicación, habiendo entrado en vigor el día 6 de octubre de 2014.

En Teruel, a 28 de octubre de 2014.

El Secretario General

Ricardo Mongay Lancina