

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Cabra

BOP-A-2025-2721

El Alcalde de esta Ciudad hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2025, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 49, letra c), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, resolvió las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo, acordando aprobar definitivamente el expediente de imposición y ordenación de la ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR EL USO Y APROVECHAMIENTO DE CARÁCTER EXTRAORDINARIO DEL SUELO RÚSTICO, Y DE LA PRESTACIÓN PATRIMONIAL DE CARÁCTER PÚBLICO NO TRIBUTARIO, POR ACTUACIONES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES SOBRE SUELO RÚSTICOS, de este Ayuntamiento; con el siguiente texto normativo;

«ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR EL USO Y APROVECHAMIENTO DE CARÁCTER EXTRAORDINARIO DEL SUELO RÚSTICO, Y DE LA PRESTACIÓN PATRIMONIAL DE CARÁCTER PÚBLICO NO TRIBUTARIO, POR ACTUACIONES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA MEDIANTE FUENTES RENOVABLES SOBRE SUELO RÚSTICO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 19 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía -LISTA-, reconoce el derecho del propietario del suelo rústico a la disposición, uso, disfrute y explotación de los terrenos, incluyendo los actos precisos para el desarrollo, tanto de los usos ordinarios definidos en el artículo 21, como de carácter extraordinario, que puedan autorizarse conforme al artículo 20 y 22 de la citada norma.

El artículo 22 -LISTA-, establece que en suelo rústico, 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. 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 ambas.



Igualmente, con la finalidad de ampliar la base económica del medio rural, la LISTA incorpora la función residencial a esta clase de suelo que coadyuve a su desarrollo sostenible, permitiendo en los términos previstos en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA -RG, en adelante-, la implantación de viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

Dado que la utilización de este tipo de suelo para usos excepcionales supone un aprovechamiento extraordinario, resulta necesario arbitrar un mecanismo que permita una adecuada compensación, impidiendo que su autorización comporte ventajas comparativas o situaciones de privilegio frente al régimen general de deberes y cargas legales. Con dicho propósito la LISTA establece una prestación compensatoria del aprovechamiento urbanístico que obtiene el propietario de suelo rústico en estos casos, consiguiendo recuperar parte del valor derivado de aquel. En concreto, el artículo 22.5 del citado texto establece una prestación compensatoria que deberá abonar la persona física o jurídica que promueva las actuaciones de carácter extraordinario y disfrute, por tanto, de esta situación de carácter excepcional respecto al resto de personas que usen y aprovechen el suelo rústico, de acuerdo con sus usos y actuaciones ordinarios.

El citado precepto determina la prestación compensatoria en la cuantía del 10 por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse -PEM, en adelante-, excluyendo el coste correspondiente a maquinaria y equipos, y que podrá minorarse conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Las reducciones serán determinadas por la ordenanzas municipales reguladoras de aquella, conforme a los criterios previstos en el artículo 35 RG. En el caso de la implantación de viviendas unifamiliares aisladas, la cuantía de la prestación queda fijada en todo caso en el 15 por cien del PEM.

Por otro lado, en relación a la implantación de las actuaciones sobre suelo rústico de generación de energía mediante fuentes de energías renovables, si bien el artículo 21.1 LISTA las califica como uso ordinario del suelo rústico y, en consecuencia, no resultaría de aplicación lo previsto en el artículo 22.5 de aquella, no es menos cierto que la propia legislación sectorial que regula la implantación de dichas infraestructuras energéticas -dada por la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía -Ley 2/2007, en adelante-, establece en su artículo 12 que dichas actuaciones estarán sujetas a una prestación patrimonial de carácter público no tributario por el uso temporal del suelo rústico, de una cuantía del diez por ciento del importe total de la inversión prevista para su materialización. Resulta de interés destacar que a diferencia de lo establecido por la legislación urbanística, la base para fijar la cuantía de esta prestación patrimonial viene dada por el importe total de la inversión prevista para su materialización y no solo el PEM.

Conforme a todo lo anterior y al tener este Ayuntamiento como principal objetivo la adopción de todas aquellas medidas que favorezcan la creación de empleo y riqueza locales, así como la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente, las deducciones sobre la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico reguladas en la presente ordenanza, se articulan en función del interés público o social específico, el fomento del empleo que la actividad genere, su contribución a la mejora medioambiental del medio rural, la protección del patrimonio histórico y su mejor integración en el territorio, o por la generación de riqueza derivado de la



implantación de una actividad de relevancia económica. Todo ello en cumplimiento de lo previsto en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de adecuación de la potestad reglamentaria a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

La presente Ordenanza tiene por objeto:

- a) La regulación de la prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo rústico -prestación compensatoria, en adelante-, contemplada en el artículo 22 LISTA, que conlleva la implantación de equipamientos dotaciones, 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, compatibles con la ordenación urbanística para dicha clase de suelos, y para cuya materialización se requiera de una autorización previa a la licencia municipal, conforme a lo establecido en el artículo 32 del Reglamento General de la LISTA.
- b) La regulación de la prestación patrimonial de carácter público no tributario por actuaciones en suelo rústico que tengan por objeto la generación de energía mediante fuentes renovables, incluidas las infraestructuras de evacuación y las infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos -prestación patrimonial, en adelante-, regulada en el artículo 12.1 de la Ley 2/2007.

Artículo 2. Fundamento jurídico y naturaleza

El recurso objeto de esta Ordenanza, de conformidad con los dispuesto en el artículo 2.1 h) del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en relación con el artículo 22.5 de la LISTA y 12.1b de la Ley 2/2007, se configura como una prestación de derecho público no tributaria, con los efectos previstos en el número 2 del artículo 2 del Texto Refundido anteriormente reseñado.

Artículo 3. Obligados al pago

Tienen la consideración de obligados al pago de la prestación compensatoria o prestación patrimonial, las personas físicas o jurídicas, así como las entidades reguladas en el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que promuevan las actuaciones descritas en el artículo 1 de la presente ordenanza.

Artículo 4. Nacimiento de la obligación

El nacimiento de la obligación de pago se producirá con el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística.



Artículo 5. Base de cálculo

a) Constituye la base de cálculo para la determinación de la prestación compensatoria el presupuesto de ejecución material -PEM- de las obras que hayan de realizarse excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Para el cálculo del PEM se atenderá al mayor de los siguientes: el consignado en el proyecto de obras o el calculado según los módulos vigentes para el cálculo de la base imponible del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras según ordenanza vigente.

b) Constituye la base de cálculo para la determinación de la prestación patrimonial el importe total de la inversión prevista para su materialización, conteniendo en las siguientes partidas:

- El presupuesto de ejecución material -PEM- de las obras, excluido el importe correspondiente al valor y los costes asociados a la maquinaria y equipos que se requieran para la implantación efectiva o para el funcionamiento de las citadas instalaciones, sean o no parte integrante de las mismas. Para el cálculo del PEM se atenderá al mayor de los siguientes: el consignado en el proyecto de obras o el calculado según los módulos vigentes para el cálculo de la base imponible del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras según ordenanza vigente.

- Gastos Generales y Beneficio Industrial.

- Honorarios técnicos totales como son la redacción del proyecto, dirección de obra, dirección de la ejecución de la obra, estudios y coordinación en materia de Seguridad y Salud, u otros que pudieran precisar las actuaciones a llevar a cabo.

El importe correspondiente a los conceptos de Gastos Generales, Beneficio Industrial y Honorarios Técnicos se fijará como mínimo en un 25 % del Presupuesto de Ejecución Material, salvo que los consignados en el proyecto de actuación sean mayores.

Artículo 6. Cuantía

a) La cuantía de la prestación compensatoria, con carácter general, será el diez por ciento de la base de cálculo especificada en el artículo anterior, sin perjuicio de las reducciones que se especifican en el artículo 7 de esta ordenanza. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento la citada base de cálculo.

b) La cuantía de la prestación patrimonial será del diez por ciento de la base de cálculo especificada en el artículo anterior.

Artículo 7. Minoración de la cuantía de la prestación compensatoria

Se definen los siguientes porcentajes de minoración, aplicables sobre las cuantías calculadas en el artículo anterior de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Por volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos. Se establecen los siguientes porcentajes de minoración:



- De 250.000 euros a 500.000 euros: 5 %.
- Más de 500.000 euros a 1.000.000 euros: 10 %.
- Más de 1.000.000 euros: 15 %.

b) Por impacto de la actuación en la economía y el empleo local. Se establecen los siguientes porcentajes de minoración para este criterio, en función de la plantilla media anual que se vaya a establecer en la nueva implantación o del aumento de plantilla media para ampliaciones de actividades implantadas, que se tendrán que mantener al menos 2 años dentro del periodo desde el inicio de la actividad y los cuatro años siguientes al devengo:

- Equivalente a 6 hasta 15 contratos a jornada completa: 5 %.
- Equivalente a 16 hasta 30 contratos a jornada completa: 10 %.
- Equivalente a 31 hasta 50 contratos a jornada completa: 15 %.
- Equivalente a más de 50 contratos a jornada completa: 20 %.

c) Por contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente. Se establecen los siguientes porcentajes de minoración:

- Implantación o ampliación de usos turísticos o recreativos: 15 %.
- Implantación o ampliación de dotaciones o equipamientos: 25 %.
- Rehabilitación de edificaciones antiguas -más de setenta años- sin protección patrimonial: 10 %.
- Rehabilitación de edificaciones del patrimonio protegido: 25 %.

d) Por incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables. Se establecen los siguientes porcentajes de minoración:

- Por contar con instalaciones para garantizar el origen renovable de más del 25 % y hasta el 50 % del consumo energético estimado: 5 %.
- Por contar con instalaciones para garantizar el origen renovable de más del 50 % del consumo energético estimado: 10 %.

e) Por medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación: todas las obras destinadas a la naturalización, puesta en valor paisajístico, restauración ambiental o similares, tendrán una minoración del 100 %, aplicable exclusivamente a la base de cálculo referida a dichos capítulos de obra y no al resto, que se liquidarán con su tipo y minoración que pueda corresponder, aunque se realicen al mismo tiempo.

f) Por otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

Además de las mencionadas, se establecen los siguientes criterios establecidos en función de la innecesidad de compensación del uso en suelo rústico:

1. Por la incorporación y desarrollo de un ámbito de transformación urbanística en la que se adquieran los compromisos de cesiones obligatorias conforme a la LISTA y su Reglamento General: 75 %.
2. Actividades complementarias de primera transformación y comercialización de producción agraria y ganadera que superen los 2.500 m², y no puedan ser consideradas como uso ordinario según el artículo 28.4 del Reglamento General de la LISTA: 25 %.



3. Por actividades declaradas de especial interés o utilidad municipal por el Pleno Municipal: 25 %.

Las reducciones que puedan aplicarse sobre la cuantía de la prestación compensatoria tendrán carácter rogado.

Las minoraciones serán acumulables entre sí, hasta un descuento máximo del 50 %, salvo en los casos previstos que suponen por sí mismos un descuento superior. A tal fin, la solicitud indicará el orden en que desea que se considere la aplicación de cada minoración. Si se acoge a los criterios que suponen una minoración del 75 % o del 100 %, no se podrá aducir ninguna otra causa de minoración.

Artículo 8. Normas de gestión

Para la liquidación provisional de las prestaciones previstas en la presente ordenanza el obligado al pago deberá aportar, junto con los documentos necesarios para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística, la valoración detallada de los conceptos que constituyen la base de cálculo señalados en el artículo 5 de esta ordenanza.

En el caso de que se pretendiera por el obligado, la minoración de la cuantía de la prestación compensatoria conforme a los criterios previstos en el artículo 7 de esta ordenanza, deberá acompañar a la solicitud la documentación que justifique su aplicación así como los compromisos asumidos. El solicitante justificará los siguientes aspectos, dependiendo de la minoración aplicada:

a) Por volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos: liquidación final de obra por el importe comprometido o superior, al finalizar las mismas y antes de que caduque la licencia otorgada.

b) Por impacto de la actuación en la economía y el empleo local: acreditación justificativa de la creación de empleo neto comprometida o superior, durante dos años, al finalizar los mismos y antes de transcurrir 4 años del devengo.

c) Por contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente: certificado final de obra y planimetría final de obra, al finalizar las mismas y antes de que caduque la licencia otorgada.

d) Por incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables: justificación de la instalación y puesta en marcha, al producirse las mismas y antes de que caduque la licencia otorgada.

e) Por medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación: certificado final de obra y planimetría final de obra, al finalizar las mismas y antes de que caduque la licencia otorgada.

f) Por otros criterios de oportunidad de similar naturaleza:

- Para el criterio de minoración previsto en el artículo 7.f) 1. de esta ordenanza, el certificado final de obras de urbanización.

- Para los criterios de minoración previstos en el artículo 7.f) 1. y 7.f) 2. de esta ordenanza, el certificado final de obra y planimetría final de obra, al finalizar las mismas y antes de que caduque la licencia otorgada.

Con carácter general, la solicitud de minoración de la cuantía de la prestación compensatoria prevista en el artículo 7 de esta ordenanza sólo se podrá plantear por el interesado desde la solicitud de la correspondiente licencia urbanística hasta dos meses posteriores al otorgamiento de esta. De forma



particular, para el supuesto de minoración previsto en al artículo 7.f)1, la solicitud de minoración sólo se podrá plantear por el interesado desde la solicitud de la correspondiente licencia urbanística hasta los cuatro años siguientes del otorgamiento de esta, durante los cuales deben materializarse los compromisos de cesión.

El Ayuntamiento se reserva las facultades de investigación y fiscalización que considere necesarias para la comprobación de las justificaciones aportadas y los compromisos asumidos.

En caso de que no hayan sido justificados, lo hayan sido de forma insuficiente o deficiente, o se compruebe el incumplimiento de los compromisos que dieron derecho a la minoración, se someterá a Pleno la apreciación del incumplimiento de las condiciones, procediéndose, en su caso, a exigir el reintegro de la totalidad de la prestación o de la diferencia considerada con respecto a la inicialmente liquidada, así como los intereses correspondientes y las sanciones y actuaciones que procedan, incluso en la vía de apremio, dentro de los plazos previstos en el Reglamento General de Recaudación.

En todos los supuestos de desistimiento o denegación, procederá el reintegro de la cantidad depositada en concepto de liquidación provisional. Será condición indispensable para realizar toda devolución o compensación citada en el presente artículo presentar solicitud a efecto y acreditación de que las obras objeto de la solicitud no han comenzado.

Artículo 9. Infracciones y sanciones

En todo lo relativo a la calificación de infracciones y sanciones se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria, disposiciones estatales o de la Comunidad Autónoma reguladoras de la materia, normas que las complementen y desarrolleen, así como a lo previsto en la vigente legislación local y sectorial.

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 de Régimen Local, conforme a lo previsto en el artículo 70.2 de la citada Ley, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa».

Lo que se publica para general conocimiento..

Cabra, a 30 de julio de 2025.– El Alcalde, Fernando Priego Chacón.

