

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Baena

Núm. 1.869/2024

SOBRE PUBLICACIÓN ÍNTEGRA DE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR EL USO Y APROVECHAMIENTO DE CARÁCTER EXTRAORDINARIO DEL SUELO RÚSTICO.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 30-12-23, por unanimidad adopto acuerdo sobre aprobación inicial de la Ordenanza arriba referenciada.

Sometida la misma a trámite de audiencia e información pública de TREINTA DIAS HÁBILES, en el Tablón de Edictos, web municipal (15/12/23 al 26/01/24) y Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba nº 241, de fecha 21/12/24, según se acredita con Diligencia de la responsable del Registro Municipal de Entrada de Documentos, contra dicha Ordenanza NO se ha presentado alegación u observación alguna. En consecuencia, conforme a lo acordado dicho documento queda APROBADO DEFINITIVAMENTE.

En consecuencia se publica este anuncio, el contenido íntegro de dicha Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de Anuncios y web de la sede electrónica de este Ayuntamiento, siendo su articulado el que a continuación se transcribe:

"ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA POR EL USO Y EL APROVECHAMIENTO DE CARACTER EXTRAORDINARIO DEL SUELO RÚSTICO.

INTRODUCCIÓN

El artículo 22 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, regula las ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS en SUELO RÚSTICO, disponiéndose (transcribimos):

"Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

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 ambas. 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 desarrollo de las previsiones de la citada LISTA, el Decreto de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda número 550/2022, de 29 de noviembre, se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, regulando las actuaciones extraordinarias (art.30), las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas (art.31), el procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias (art.32), el proyecto de actuación (art.33), duración de la cualificación de los terrenos (art.34 y la PRESTACIÓN COMPENSATORIA (art.35), disponiéndose (transcribimos):

"Artículo 35. Prestación compensatoria:

1. Conforme al artículo 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, se establece una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.

2. En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del diez por ciento 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 sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del quince por ciento.

3. La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipa-

les conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

4. Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.

5. La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3.ª

La última ordenanza aprobada en nuestro Ayuntamiento, reguladora de dicha prestación compensatoria, fue en Pleno del 4 de noviembre de 2004, sobre la base y previsiones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya derogada por la citada Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) (Disposición derogatoria única).

Sobre la base normativa anterior y PGOU/Baena, se elabora la presente Ordenanza con el siguiente articulado:

ARTÍCULO PRIMERO. Objeto

-Usos no sujetos.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de la prestación compensatoria en suelo rústico, atendiendo a las previsiones de los artículos mencionados anteriormente de la LISTA, RGLISTA y previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Baena. Por tanto no están sujetas al gravamen cuando estén directamente vinculadas a, los usos recogidos por el Plan General de Ordenación Urbana siguientes:

"Artículo 11.3.1. Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, etc.

1. Se incluyen dentro de este concepto las siguientes construcciones:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: Bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.
- c) Almacenes de abonos, almacenes de productos para el tratamiento de plagas, almacenes de piensos, etc., que no puedan localizarse en suelos urbanos o urbanizables.
- d) Construcciones que se destinen al primer almacenaje o manipulación de los productos obtenidos de la actividad primaria (agraria, ganadera, forestal...) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.
- e) Establos, residencias y criaderos de animales (cuadras, vaquerías, granjas avícolas, etc.) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación".

Además quedarían incluidos dentro de los usos ordinarios en

suelo rústico y por tanto no sujetos a esta prestación compensatoria los usos de infraestructuras recogidos en el artículo 11.3.2 del PGOU.

ARTÍCULO SEGUNDO. Obligados al pago

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos no enumerados en el párrafo anterior.

ARTÍCULO TERCERO. Base para el cálculo de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable

Constituye la base para el cálculo el presupuesto de ejecución material para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos, teniendo en cuenta los índices o módulos de referencia establecidos en la Ordenanza Municipal del Impuesto Sobre Construcciones, Obras e Instalaciones y, en defecto los precios que figuren en el proyecto presentado para la obtención de licencia urbanística.

No forman parte de la base imponible el impuesto sobre el valor añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra.

ARTÍCULO CUARTO. Porcentajes aplicables para el cálculo de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable

Para la obtención del importe de la prestación se aplicará a la base el porcentaje que a continuación se indica en función del uso a que se destina el suelo no urbanizable de conformidad con la clasificación que establece el PGOU en su Título Undécimo, Capítulo Tercero, artículos 11.3.2, siguientes y artículo 9.2.6:

"Artículo 11.3.2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas:

1. Se consideran bajo este concepto, sin perjuicio de la exención de carácter subjetivo cuando fuere aplicable, entre otras, las siguientes construcciones e instalaciones:

-Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución de obras e infraestructuras públicas: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengán contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate. Porcentaje aplicable: 0%.

-Construcciones e instalaciones vinculadas al mantenimiento de obras e infraestructuras públicas: Son las construcciones o instalaciones necesarias para la conservación y explotación de las obras públicas tales como centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres necesarios para la maquinaria utilizada en dichas obras públicas y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación. Porcentaje aplicable: 0%.

-Construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de obras e infraestructuras públicas. Se incluyen, entre otras, las áreas de servicio, zonas de servicio y estaciones de servicio vinculadas al servicio de las carreteras. Porcentaje aplicable: 3%. No obstante a los hoteles y restaurantes que se integren en áreas de servicio y zonas de servicio de las carreteras les será aplicable no obstante el 7%".

Y en el artículo artículo 11.3.3 del PGOU se regulan las CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICAS O INTERÉS SOCIAL QUE HAYAN DE EMPLAZARSE EN EL MEDIO RURAL, disponiéndose que:

1. Se considerarán como tales aquellas construcciones o instalaciones que sean de utilidad pública o interés social por atribución expresa de su legislación específica o, en su defecto, se demuestre fehacientemente que reúnen tales condiciones y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2. Los usos que pueden ser considerados de utilidad pública o interés social son los siguientes:

-USOS INDUSTRIALES. Se incluyen en este uso las industrias vinculadas al medio rural, las grandes industrias, los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos, las industrias que, por los riesgos que comporte, precisen una localización aislada y aquellas industrias que resulten incompatibles con el medio urbano. En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos:

a) Se entenderá por industria vinculada al medio rural aquella que se destina a la manipulación y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias del medio rural (agrícolas, ganaderas, forestales).

•Porcentaje aplicable: 0% (ahora 3%).

b) Se entenderá por gran industria aquella que necesita una gran superficie para su implantación y es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.

•Porcentaje aplicable: 10%.

c) Depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos, las industrias que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada y aquellas industrias que resulten incompatibles con el medio urbano.

•Porcentaje aplicable: 10%

En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos.

-USOS TURÍSTICOS: Incluyen hoteles y establecimientos de restauración que por su destino, estén vinculados al medio rural, alojamientos rurales y campamentos de turismo.

•Porcentaje aplicable: 3%. (ahora 0%)

Los hoteles y restaurantes que se integren en áreas de servicio y zonas de servicio de las carreteras se considerarán construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas. Los usos de alojamientos rurales no incluyen el uso de vivienda excepto en la modalidad de vivienda guardería cuando se demuestre la necesidad de la misma para el cuidado de las instalaciones.

-USOS RECREATIVOS. Incluyen áreas recreativas y adecuaciones naturalísticas destinadas al disfrute de la naturaleza.

•Porcentaje aplicable: 3%. (ahora 0%)

En las áreas recreativas se podrán realizar actuaciones que no conlleven edificaciones tales como zonas de acampada, pequeñas instalaciones deportivas ligadas al ocio de la población e instalaciones fácilmente desmontables como mesas, bancos e instalaciones de restauración no permanentes. Asimismo podrán incluir centros de recepción de visitantes los cuales sí podrán establecerse mediante edificaciones permanentes.

Las adecuaciones naturalísticas incluyen solo la realización de senderos, miradores y observatorios.

-USOS EXTRACTIVOS.

•Porcentaje aplicable: 10%.

-USOS DOTACIONALES COMO CULTURALES, DIDÁCTICOS, CIENTÍFICOS, ASISTENCIALES, SANITARIOS, RELIGIOSOS etc. Entre ellos se incluirían aulas de naturaleza, escuelas-taller, casas de oficios, granjasescuela y centros sanitarios, sociales y asistenciales especiales cuya funcionalidad pueda estar vinculada al medio rural.

•Porcentaje aplicable: 0%.

-USOS PARA EQUIPAMIENTOS ESPECIALES. Se considerarán como tales aquellos que, aunque corresponden a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación en el medio rural. Entre ellos se incluyen ce-

menterios, vertederos y otros usos análogos.

•Porcentaje aplicable: 10%.

-USOS DE NAVES DESTINADAS A LA CRIANZA DE ANIMALES CON FINES COMERCIALES. Se consideran como tales las naves destinadas a la crianza de animales que por su tamaño y su uso para fines comerciales no pueden considerarse como "construcciones destinadas a explotaciones de uso primario que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca". En todo caso se considerará que podrán implantarse en el suelo no urbanizable cuando no puedan localizarse en suelo urbanizable destinado a estos usos.

•Porcentaje aplicable: 3%.

Artículo 11.3.4. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS. Se consideran tres tipos diferenciados de vivienda unifamiliar aislada:

a. Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales y obras públicas. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

•Porcentaje aplicable: 15% (ahora 0%)

b. Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos o privados singulares que precisen un servicio de guarda.

•Porcentaje aplicable: 15% (ahora 0%)

c. Vivienda unifamiliar aislada cuya necesidad esté justificada y siempre que esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

•Porcentaje aplicable: 0%, al tratarse de un uso ordinario del suelo en aplicación del artículo 21.2 b) de la LISTA y artículo 29 del RGLISTA.

Además de los casos anteriores y en aplicación de la LISTA y su Reglamento se aplicará un porcentaje del 15% para la VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA A ACTIVIDAD ALGUNA.

ARTÍCULO QUINTO. Importe de la prestación compensatoria

El importe de la prestación compensatoria será el que resulte de aplicar a la base el porcentaje establecido en el artículo anterior.

ARTÍCULO SEXTO. Devengo

La prestación compensatoria se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Destino de la prestación compensatoria

Conforme al artículo 35 de la LISTA ya transcrito en la introducción de esta Ordenanza la prestación compensatoria aprobada no es de naturaleza tributaria y y su destino en la gestión municipal lo será para Patrimonio Municipal de Suelo.

ARTÍCULO OCTAVO. Gestión de la prestación

Los obligados al pago deberán presentar junto con la solicitud de licencia urbanística, un resumen del presupuesto con precios descompuestos en el que se detalle el importe total de la inversión a realizar, de acuerdo con los índices o módulos que establece la ordenanza municipal de Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

De igual modo, tras la terminación total de la obra y junto con la solicitud de la licencia de primera ocupación, deberá presentarse un presupuesto actualizado de la inversión efectuada, que, pre-

via comprobación por parte de los Servicios Técnicos Municipales, podrá dar lugar a efectuar una liquidación complementaria.

El plazo de ingreso de las cuotas resultantes, en cualquiera de ambos casos, será el establecido en el Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 1248/2003, de 3 de octubre.

ARTÍCULO NOVENO. Exenciones

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo rústico.

DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor

Para determinar la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en los artículos 70 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril".

Contra esta aprobación definitiva que pone fin a la vía administrativa, según lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de

2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el Pleno de la Corporación Municipal, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Todo ello de conformidad con lo establecido en los artículos 112, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de esta resolución, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 b), en concordancia con el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Baena, 14 de mayo de 2024. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa-Presidente, María Jesús Serrano Jiménez.