

## SECCIÓN SEXTA

Núm. 387

### AYUNTAMIENTO DE FABARA

*ACUERDO del Pleno de fecha 13 de noviembre de 2024 del Ayuntamiento de Fabara por la que se aprueba definitivamente la Ordenanza municipal reguladora de la prestación patrimonial por la atribución de aprovechamientos urbanísticos en suelo no urbanizable.*

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de la prestación patrimonial por la atribución de aprovechamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 141 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

#### **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 ejercer todas las actividades que se han venido desarrollando en beneficio de los ciudadanos. Ante esta situación, y para garantizar la continuidad de la prestación de todos estos servicios y 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 Fabara (Zaragoza) aprueba esta Ordenanza con el fin de hacer efectivo el deber que impone el artículo 31.6 b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (TRLUA), a los promotores de determinadas actuaciones urbanísticas autorizadas en suelo no urbanizable, en desarrollo de lo establecido en el artículo 16.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRU).

La voluntad del legislador estatal y autonómico es clara al imponer a los promotores de actuaciones urbanísticas autorizadas 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 consigue imponiendo a los promotores de la actuación el deber de abonar una prestación patrimonial.

El artículo 31.6 b) TRLUA 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 de los municipios amenaza la prestación de algunos servicios públicos 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 esta prestación patrimonial de carácter público por la mencionada ley, queda salvado el principio de 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 mismo.

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 de las personas obligadas al pago y el de la cuantificación del ingreso.

El artículo 31.6 TRLUA 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 letra b) del apartado sexto 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 texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno 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 que la cuantía de la prestación patrimonial será como máximo del 5% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar, con un único devengo, que se producirá con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

Este porcentaje se sitúa 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 31.6 b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (TR-LUA), como contraprestación por la atribución de aprovechamientos urbanísticos a determinadas actuaciones y usos en suelo no urbanizable.

2. Quedan sujetas a esta prestación patrimonial las actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, conforme a lo que señala el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, salvo las excluidas en el punto tercero de este artículo.

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 las construcciones e instalaciones establecidas con esta misma naturaleza en la normativa urbanística aplicable en este Municipio, que son las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito Provincial de Zaragoza.

#### 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 texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

#### Artículo 3. *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 esta Ordenanza. La transmisión de estas construcciones, infraestructuras e instalaciones autorizadas en suelo no urbanizable se realizará de acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, 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 de la prestación 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 sustitutas y responsables del obligado al pago las personas o entidades a las que se refiere la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

#### Artículo 4. *Exenciones.*

1. Están exentas de esta prestación patrimonial las actuaciones agrícolas, ganaderas y 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, 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.

#### Artículo 5. *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.

# N P O B

## Artículo 6. *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 las obras, edificaciones, construcciones, infraestructuras, e instalaciones, 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, y se devengará de una vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

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

## Artículo 7. *Bonificación.*

1. Se podrá reducir 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.

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 aplicable de acuerdo con los siguientes criterios:

A) El 3% 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 diez puestos de trabajo de carácter indefinido, y además, se proponga la ejecución de obras e instalaciones en interés del Municipio, teniendo en cuenta la valoración económica de las mejoras propuestas.

B) El 2% 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.

2. 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, indicando también 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.

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

3. Asimismo, el alcalde, previo informe de los técnicos municipales, también podrá reducir el tipo aplicable en los siguientes supuestos:

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 que 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 cualquier figura de ordenación y protección ambiental.

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.

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

## Artículo 8. *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. Asimismo, la gestión se podrá realizar en régimen de autoliquidación. Y en tal caso, cuando se otorgue la preceptiva licencia urbanística, el obligado al pago realizará la autoliquidación de un pago a cuenta, calculándose la base en función del presupuesto establecido en el proyecto técnico presentado por los interesados y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

El pago será a cuenta del importe de la autoliquidación que, en su caso, se practique una vez terminadas las construcciones, instalaciones u obras, o del importe de la liquidación que pueda determinar la Administración en función de un procedimiento de comprobación, determinándose en aquellas la base en función del proyecto técnico presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiese sido visado por el Colegio Oficial correspondiente. Cuando el visado no constituya un requisito preceptivo, dicha base se determinará en función del presupuesto de la obra, instalación o construcción que, en su caso, deba presentar el sujeto pasivo. En caso de que no fuera preceptiva la presentación de presupuesto de obra, el importe de la base se determinará, provisionalmente, mediante valoración efectuada por técnico competente, previo encargo o encomienda municipal, ya sea a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, o a un técnico cualificado expresamente designado en cada caso, atendida la naturaleza de la obra, instalación o construcción.

3. Una vez finalizadas las construcciones, instalaciones u obras, los sujetos obligados deberán practicar una autoliquidación de acuerdo con el coste real y efectivo final. La autoliquidación se presentará en el plazo de un mes contado a partir de la terminación de las actuaciones.

La autoliquidación se ajustará a las reglas de cálculo de la prestación y de la cuota resultante se restará el pago a cuenta, ingresando la diferencia o solicitando la devolución en el caso de que fuera a favor del obligado.

4. En el supuesto de que, finalizadas las obras, no se presentara la autoliquidación en el plazo señalado, el Ayuntamiento queda facultado para practicar y notificar la liquidación definitiva a través de un procedimiento administrativo de comprobación de la base, de acuerdo con lo establecido en el punto 1 de este artículo, y en el artículo 6.º de la presente Ordenanza.

#### 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 BOPZ, sin que el Estado y la Comunidad Autónoma hayan ejercido las facultades de requerimiento previstas en la Ley».

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón con sede en Zaragoza, 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.

Fabara, a 17 de enero de 2025. — El alcalde, Juan Jesús Vllalba Forner.