



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA  
POR EL USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EXCEPCIONAL  
DEL SUELO NO URBANIZABLE DE MEDINA SIDONIA.**

**PREÁMBULO.**

La Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía introdujo una relevante novedad en el ordenamiento jurídico-urbanístico andaluz como es un mecanismo de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística en suelo no urbanizable, apurando las posibilidades de la tesis estatutaria del derecho de propiedad urbanística. Detrás de todo ello late la idea de que cualquier uso que suponga algo más que la utilización natural del suelo rústico debe ser otorgado ex novo por el plan, y como tal escapa al contenido ordinario del suelo no urbanizable.

Estas otras posibilidades de uso del suelo no urbanizable se entienden situadas, en principio, fuera de la esfera del interés del propietario y solo son atribuibles a su derecho gracias a una decisión colectiva, adoptada por la instancia pública competente para ello. Resulta indudable que la utilización del suelo no urbanizable para usos constructivos excepcionales supone un aprovechamiento extraordinario Acuasurbanístico@, por lo que la Ley permite recuperar parte de las plusvalías generadas, mediante lo que denomina “prestación compensatoria”, que tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en el suelo que tenga el régimen del no urbanizable.

Este nuevo marco legal se regula en el artículo 52 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en él se prevé que en los terrenos que cuenten con esta clasificación y que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, se puedan realizar lo que se denominan “Actuaciones de Interés Público”, definidas en su artículo 42 como actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelo que tengan este régimen jurídico.

Estas actuaciones requerirán la previa aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación dependiendo de los requisitos y criterios establecidos en el art. 42.4 de la citada Ley del Suelo.

La prestación compensatoria que se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia de las obras previstas en este Proyecto de Actuación o Plan Especial, podrá tener una cuantía máxima de hasta el 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos; si bien los municipios pueden establecer mediante la correspondiente ordenanza municipal cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación (art. 52.5).

El Ayuntamiento de Medina Sidonia, a la vista de esta habilitación legal y en ejercicio



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

de la potestad reglamentaria atribuida por el artículo 4.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local al municipio, procede a la aprobación de la presente Ordenanza, cuya motivación es, por un lado, regular una graduación racional de la cuantía de esta prestación compensatoria de acuerdo con los criterios generales de ordenación urbanística respecto del suelo no urbanizable, en función de las actividades a implantar, el beneficio e interés social de la actuación y su vinculación a los fines específicos de la actividad urbanística y más concretamente a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

## **TÍTULO I. RÉGIMEN DE LA PRESTACIÓN COMPENSATORIA.**

### **Artículo 1. Fundamento Legal.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 49 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y 52 apartados 4 y 5, de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento de Medina Sidonia, mediante la presente Ordenanza Municipal, regula la cuantía de la prestación compensatoria y el régimen de constitución de la garantía para las actuaciones excepcionales en suelo no urbanizable, que se regirá por lo previsto en la citada Ley del Suelo, sus reglamentos de desarrollo y la presente Ordenanza Municipal.

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 10 de la Ley 7/2002, la aplicación de la prestación compensatoria será íntegra e inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento del Planeamiento que esté en vigor.

### **Artículo 2. Objeto, Finalidad y Naturaleza.**

La prestación compensatoria constituye un ingreso de derecho público no tributario, que tiene por objeto obtener la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable por Actuaciones de Interés Público, y grava los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen de no urbanizable.

No podrá otorgarse licencia urbanística para obras o instalaciones de este tipo de actuaciones sin que previamente haya sido aprobado el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

### **Artículo 3. Afectación de los ingresos.**

Los recursos obtenidos por la prestación compensatoria por Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable quedan afectos al Patrimonio Municipal del Suelo, con el destino previsto en el art. 75.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **Artículo 4. Obligación de contribuir y obligados al pago.**

1. La prestación compensatoria se devenga con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística municipal para las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, conforme determina el art. 52. 4 y 5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

2. Están obligados al pago de esta prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas y las demás entidades recogidas en el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que promuevan las Actuaciones de Interés Público antes citada. Se entenderá como promotor aquel que como tal figure en el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

**Artículo 5. Exenciones.**

1. Estarán exentas de la prestación compensatoria las Administraciones Públicas por los actos que realicen en ejercicio de sus competencias.

2. Cualquier otra exención solo se aplicará previa solicitud de los obligados, y siempre cuando venga reconocida en normas con rango de Ley.

**Artículo 6. Órgano competente y devengo.**

1. El órgano municipal competente para aprobar la liquidación de la prestación compensatoria aquí regulada será el competente para aprobar la concesión o denegación de las licencias urbanísticas.

2. Se devengará la prestación compensatoria con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

**Artículo 7. Base y cuantía.**

1. Para la determinación de la base imponible de la prestación compensatoria se tomará en cuenta el importe total de la inversión a realizar por el promotor para su implantación definitiva, excluyendo la inversión a realizar correspondiente a maquinaria y a equipos (no se entenderá maquinaria y equipos los elementos estructurales sustentadores de los equipos y maquinaria objeto de la actividad).

2. El porcentaje ordinario a aplicar sobre la base del apartado 1 de este artículo será del 10%.

3. No obstante, a los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, se aplicarán los siguientes tipos reducidos en los supuestos relacionados a continuación:

a) Se aplicará un porcentaje reducido por fomento del empleo entre los ciudadanos de Medina Sidonia, conforme al siguiente criterio de valoración

- Deducción de un 0,5% por cada contrato nuevo, de duración superior a tres años, formalizado en el plazo de un mes siguiente al otorgamiento de la licencia de apertura o funcionamiento en su caso.
- El porcentaje anterior se ampliará al 1% en el caso de que se contrate a colectivos desfavorecidos en el empleo, tales como mayores de 45 años, parados de larga duración, jóvenes desempleados sin empleo anterior, mujeres, etc. Este extremo deberá quedar plenamente justificado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

b) Actuaciones que por sus características de funcionamiento, o porque así lo imponga la legislación sectorial aplicable, solo puedan emplazarse en suelo no urbanizable: 4%

c) Industrias de transformación y comercialización de productos de los sectores agrario, ganadero o forestal: 4%

d) Los centros e instalaciones de investigación y desarrollo, pero no los de producción o comercialización que pudiesen llevar complementarios: 5%

e) El desarrollo de actividades benéfico asistenciales sin ánimo de lucro, culturales, deportivas, de ocio, sanitarias, científicas y docentes, que por sus características no puedan ser instaladas en el suelo urbano: 5%

f) Cuando el proyecto aprobado por el Plan Especial o Proyecto de Actuación suponga el inicio del ejercicio de cualquier actividad empresarial, siempre que no se trate de un mero cambio de titularidad, fusión o escisión de empresas: 5%

h) Desarrollo de actividades de turismo rural, que por sus características no puedan desarrollarse en el suelo urbano: 3%

4. Los porcentajes previstos serán acumulables, si bien la deducción máxima a aplicar no podrá superar el 8% de bonificación sobre el tipo ordinario.

5. No se aplicará deducción alguna en la prestación compensatoria a todas aquellas actividades o instalaciones que supongan un claro y evidente impacto negativo sobre el patrimonio paisajístico asidonense y su entorno natural. En este sentido, quedan expresamente excluidas de cualquier reducción en el tipo, salvo aquellas encaminadas a premiar la creación de empleo, las actividades de extractivas o de cantera.

#### **Artículo 8. Régimen de ingreso.**

Todo lo relativo al pago o ingreso de la prestación compensatoria se regirá por el Reglamento General de Recaudación y demás normas aplicables a los entes locales sobre la recaudación de las deudas de carácter no tributario.

#### **Artículo 9. Normas de aplicación.**

1. La aplicación de las deducciones y tipos reducidos será de carácter rogado, debiendo los interesados acompañar a la solicitud de licencia urbanística de las obras contempladas en el Plan Especial o Proyecto de Actuación, la solicitud de reducción de la prestación compensatoria y los documentos que la justifiquen.

2. En el caso de que se pretenda por parte del interesado la aplicación del tipo reducido por fomento de empleo, deberá acompañar a la solicitud el Plan de Viabilidad de la empresa o proyecto y un compromiso firmado de generar y mantener los puestos de trabajo que comprenda durante un mínimo de tres años.

A efectos de acreditar la creación de puestos de trabajo se acompañará un



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

certificado emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social acreditativo del número de trabajadores dados de alta en la empresa con anterioridad a la solicitud de la licencia de apertura o funcionamiento en su caso.

En el plazo de 40 días deberá presentar en el Ayuntamiento el mismo certificado citado en el párrafo anterior, pero referido al número de trabajadores de alta con posterioridad a la fecha de concesión de la licencia de funcionamiento.

El Ayuntamiento comprobará de oficio y regularmente mediante consulta al Servicio Andaluz de Empleo y Tesorería General de la Seguridad Social el cumplimiento del Plan de Viabilidad sobre este particular y el compromiso de mantenimiento del empleo que justifica la presente deducción; y si se apreciara algún incumplimiento, previa audiencia al interesado, emitirá una liquidación complementaria de la prestación compensatoria conforme al porcentaje ordinario, aplicándose el interés de demora vigente.

3. La acreditación del resto de circunstancias que dan origen a la aplicación de tipos reducidos previstos en esta Ordenanza podrá hacerse mediante cualquier documento presentado por el interesado, que a juicio del Ayuntamiento resulte suficiente.

En particular la acreditación del inicio de actividad por la empresa se realizará mediante certificado del Registro Mercantil acreditativo de la fecha de constitución o de inscripción de la empresa.

4. El Ayuntamiento, liquidará la prestación compensatoria de conformidad con los extremos acreditados en el Proyecto de Actuación o Plan Especial, con la solicitud de los interesados y con lo recogido en esta ordenanza.

Notificada la liquidación, el ingreso deberá producirse dentro de los plazos previstos en el art. 20 del Reglamento General de Recaudación, sin perjuicio de la interposición de recurso en vía administrativa y sus efectos suspensivos de acuerdo con la legislación de Procedimiento Administrativo y Haciendas Locales.

5. El Ayuntamiento ostentará la potestad de control de las circunstancias que originaron la aplicación de un tipo reducido en la liquidación, pudiendo requerir en cualquier momento al interesado la acreditación de la subsistencia de estas condiciones, o realizar consulta a los Registros Públicos y otros organismos públicos, tales como Registro Mercantil, Servicio Andaluz de Empleo o Tesorería General de la Seguridad Social.

6. En todo caso, 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 un 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 a que se refiere el artículo 7, realizando el cálculo definitivo de la prestación y exigiendo del obligado el pago o reintegrándole, la cantidad que corresponda.



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
MEDINA SIDONIA.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA.**

La presente Ordenanza será de aplicación a todos aquellos Proyectos de Actuación o Planes Especiales sujetos a la Ley 7/2002, en los que la licencia urbanística de las obras que incluyen no hubiera sido concedida a la fecha de entrada en vigor.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente Ordenanza entrará en vigor el día de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, y comenzará a aplicarse a los quince días de la misma, conforme a lo establecido en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

El Técnico de M.A.U.

El Secretario Gral.,

Fdo./ José A. Moreno Vaca.

Fdo./ Enrique Mengíbar Rodríguez.