



Ayuntamiento de Orihuela

Área de Urbanismo-Negociado de Planeamiento **4/2008**

Plaza del Carmen, nº 4

03300 Orihuela (Alicante)

Tel.: 96 673 73 30

ORDENANZA REGULADORA DEL CANON DE URBANIZACIÓN QUE SE ESTABLECE PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PRI MONTEPINAR, ORIHUELA (ALICANTE)

Artículo 1.- Fundamento Legal.

1. El Ayuntamiento de Orihuela, en uso de las facultades que le concede el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen Local y de la facultad reglamentaria que le reconoce el artículo 49 de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, así como los artículos 28 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana y 240 y 243 del Decreto 67/2006, ROGTU, acuerda establecer el Canon de urbanización que regule el aplazamiento, exoneración y pago de los servicios que conforme a la LUV y al ROGTU y a los informes municipales no se consideran primera implantación, para las edificaciones consolidadas de uso residencial, en el sector PRI MONTEPINAR de Orihuela.

Así, en los edificios o instalaciones preexistentes, y en relación a los servicios que no se consideren de primera implantación, sino mera renovación, ampliación o reestructuración de los mismos, el pago de cuotas por obras de urbanización de dicho servicios será abonado en el momento de su reedificación o en el plazo máximo de 3 años.

2. El Canon de urbanización es un ingreso de derecho público y naturaleza no tributaria consistente en un mecanismo que difiere el pago de las cuotas de urbanización por los servicios que no suponga primera implantación (según lo establecido en el artículo 28.3 de la Ley 16/2005) y que afecta a edificaciones o instalaciones preexistentes en las condiciones legalmente establecidas.

Artículo 2.- Objeto.

La presente ordenanza establece y regula las condiciones y procedimiento para el diferimiento de las cuotas de urbanización en base a las determinaciones del artículo 28 de la LUV y a los acuerdos municipales, dentro del sector PRI MONTEPINAR de Orihuela.

En todo caso, el propietario cuyo pago se difiere tendrá un plazo máximo de carencia de tres años. Transcurrido ese plazo (salvo pago previo por concesión de licencia), procederá su liquidación y pago.

Atendiendo al criterio establecido en el artículo 28.3 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, a aquellos propietarios a los que corresponda el aplazamiento o exoneración de pago de cuotas (por servicios que no se consideren de primera implantación) se les aplicará el mismo a la superficie de edificación construida realmente en metros de techo (aprovechamiento ya consumido). Por tanto, se abonarán los costes de urbanización, de manera ordinaria, por el resto de edificabilidad de techo que les corresponda, por encima del consolidado.

A tal efecto se considera que serán exonerables, las obras que no siendo de primera implantación, sean válidas por ser adecuadas al desarrollo de la urbanización prevista. Asimismo se considera que su importe es aplazable, cuando no siendo obras de primera implantación, son inadecuadas con la urbanización prevista, pero vienen prestando servicio a las edificaciones consolidadas.

A efectos del presente canon existen tres tipos de Propietarios afectos:

- Aquellos que siendo propietarios de terrenos en el ámbito de la actuación, no tienen edificaciones preexistentes en el mismo.

- Aquellos que siendo propietarios de terrenos y teniendo edificaciones en el ámbito de actuación, las mismas no se encuentran legalmente consolidadas, ya sea por encontrarse abierto un expediente urbanístico, o cualquier otra circunstancia.

- Aquellos propietarios de edificaciones consolidadas en el ámbito de la actuación, sobre los que se exonerará o aplazará los costos de urbanización, en virtud de la presente ordenanza.

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación.

Los afectados por la presente ordenanza son los propietarios incluidos dentro del sector PRI MONTEPINAR de Orihuela.

Artículo 4.- Importe de las obras.

Se consideran las siguientes obras comprendidas como parte de los servicios que no se suponen de primera implantación:

- Red de distribución de agua potable.....	527.760,86 €
- Red eléctrica de media tensión y centros de transformación.....	272.953,32 €
- Red de distribución en baja tensión.....	578.806,91 €
Total: 1.379.521,09 € (IVA no incluido)	

Salvo que se acredite lo contrario, se considera que las obras comprendidas en los capítulos anteriores son de renovación, ampliación o reestructuración de los servicios preexistentes no válidos o inadecuados para el desarrollo de la urbanización prevista.

Aprobada esta ordenanza y en la comunicación fehaciente prevista en el artículo 166 de la LUV, se fijará a que propiedades afecta, en el sentido de poder diferir el pago de las cuotas de urbanización señaladas. De igual manera se fijarán, de forma expresa y nominal, a los beneficiarios del Canon.

En este sentido, el propietario afectado por el diferimiento de pago, deberá comunicar al urbanizador la concreta y exacta situación jurídica que afecta a las fincas de su propiedad, así como los servicios con los que cuenta a los efectos del Canon recogido en esta ordenanza, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 166.1.e) de la Ley 16/2005.

En todo caso, se deberá ajustar a las determinaciones legales (artículo 28 de la LUV y 240 y ss del ROGTU).

Artículo 5. Sujetos Obligados.

Tendrán la consideración de sujetos obligados al pago del Canon de urbanización las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que hayan diferido el pago en base a esta ordenanza por los servicios que no sean de primera implantación.

Tal diferimiento se practicará automáticamente a todos los propietarios que reúnan los requisitos y se reflejará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, debiendo, en caso de no desear acogerse al mismo solicitar su exclusión durante el plazo de exposición pública del citado proyecto de Reparcelación.

Para el posible caso de exoneración que pudiera proceder y no se haya considerado, deberá solicitarse expresamente en el mismo plazo de exposición pública, acreditando la disponibilidad de la prestación y abono de los servicios urbanísticos preexistentes en la edificación consolidada, y cuando no sea procedente adoptar medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 6. Sujetos Beneficiarios.

Tendrán la consideración de beneficiarios del presente Canon las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que financien la implantación de los servicios objeto del mismo, obteniendo de esta forma el derecho a ser resarcido del importe que por dicho concepto recaude el Ayuntamiento, siendo los mismos aquellos propietarios de Edificaciones Consolidadas en el porcentaje que no resulten beneficiados por el aplazamiento o exoneración de los costes.

El beneficiario podrá ceder su derecho a un tercero, previa comunicación al Ayuntamiento para su toma de razón.

El Ayuntamiento de Orihuela y a los efectos únicos de esta ordenanza, asumirá la financiación de la diferencia de cuotas de aquellas parcelas sin edificación existente, entre la inicial de la liquidación provisional que correspondería y la cuota final resultante de la aplicación de esta ordenanza, y que son provisionales en tanto no se practique la liquidación definitiva.

El Ayuntamiento asume el pago del diferencial de las cuotas así como de los gastos financieros en su caso, por el plazo máximo de tres años conforme establece el Artº 243 del R.O.G.T.U.V. y procederá a su exigibilidad una vez cumplido el plazo, de las cuotas así como de los gastos financieros que en su caso se produzcan.

Artículo 7. Costes de Urbanización a propietarios de Edificaciones Consolidadas.

1. En todo caso, no habrá derecho al aplazamiento ni a la exoneración, y por tanto se impondrán costes de urbanización en los siguientes casos, según el artículo 28.4 de la Ley 16/2005:

a) Cuando en el edificio o instalación preexistente se desarrollen actividades económicas que precisen de los servicios de la nueva urbanización para legitimar su permanencia en normal funcionamiento, de conformidad con el planeamiento y con la legislación sectorial aplicable en cada momento. Se entiende por servicios de la nueva urbanización los que establezca el Plan o la normativa sectorial.

b) Cuando el nuevo Plan beneficie al inmueble con un cambio de uso o un aumento de aprovechamiento. Se entenderá que concurre esta circunstancia incluso cuando sólo se varíe el régimen de usos compatibles o permitidos.

c) Cuando el edificio o instalación preexistente haya sido provisionalmente autorizado, se encuentre en estado ruinoso, o proceda adoptar respecto a ellos medidas de restauración de la legalidad. A efectos de acreditar estas circunstancias, será necesaria la declaración administrativa de ruina, o la notificación al interesado de la incoación del expediente de restauración de la legalidad urbanística.

2. Cuando la permanencia del edificio o instalación sea radicalmente incompatible con la nueva urbanización, sin perjuicio de la indemnización que corresponda en cada caso por el derribo o erradicación del edificio o instalación, y del derecho del dueño a solicitar la indemnización prevista en el artículo 28.2 de la Ley Urbanística Valenciana. Se entenderá que la permanencia del edificio o instalación es radicalmente incompatible con la nueva urbanización cuando:

a) El planeamiento así lo indique y justifique expresamente.

b) El uso del edificio o instalación esté prohibido, expresa o implícitamente, por el nuevo planeamiento.

c) El edificio o instalación se encuentren situados sobre terrenos que el nuevo planeamiento califique como red primaria o secundaria de dotaciones públicas, o su existencia dificulte o impida la correcta ejecución y funcionamiento de tales dotaciones, y así se justifique por el Plan. En el caso de que sólo una parte de los terrenos esté destinada a albergar una dotación pública, el resto de los terrenos libres de la dotación podrán sujetarse al régimen de aplazamiento del pago previsto en el artículo 28.3 de la Ley Urbanística Valenciana, siempre y cuando ello no dificulte o impida la correcta ejecución y funcionamiento de la dotación.

Artículo 8.- Afeción Real.

El proyecto de reparcelación gravará las parcelas adjudicadas a los propietarios de inmuebles consolidados que se beneficien del diferimiento del pago de los costes de

urbanización con una afección real, específica e independiente del resto de afecciones legal o reglamentariamente procedentes.

Esta afección se cancelará cuando se produzca el reintegro por los propietarios beneficiados de los costes diferidos y, en todo caso, transcurridos siete años desde su práctica. No obstante, a instancia del propietario beneficiado, se podrá sustituir esa afección por otro tipo de garantía suficiente en la forma regulada en los artículos 383 y 384 del Decreto 67/2006.

Artículo 9.- Devengo y Gestión.

9.1 Devengo: El Canon establecido en esta ordenanza se devenga una vez se hayan concedido licencias de obras a los sujetos señalados anteriormente y en el ámbito del PRI Montepinar de Orihuela.

En todo caso, y en relación a las cantidades aplazadas en aplicación a la presente Ordenanza, el propietario obligado tendrá un plazo máximo de carencia de tres años. Transcurrido ese plazo sin haberse concedido la licencia que origine la exigibilidad del Canon, procederá su liquidación y pago.

9.2 Gestión: Por el Ayuntamiento se procederá a la concesión de licencia de obras al peticionario, condicionando la misma a la liquidación y pago del Canon aquí regulado, es decir, no se entenderá concedida la licencia de obras y, por tanto, no podrá iniciarse la misma hasta el pago del canon de urbanización aquí regulado.

El Ayuntamiento es el encargado de gestionar la aplicación de la presente ordenanza, hasta su completa liquidación. Por parte del Ayuntamiento se hará entrega de las cantidades percibidas en aplicación de este Canon, a los propietarios (beneficiarios) que hayan soportado el pago de cuotas correspondientes. El pago o retorno por parte de la administración a los propietarios beneficiarios se producirá de forma proporcional a su participación o pago.

Artículo 10.- Cuotas.

10.1.- Base del Canon.

La cuantía del Canon que afecte a cada parcela se fijará conforme al artículo 4 de la presente Ordenanza.

En cualquier caso los propietarios de edificaciones consolidadas participarán del levantamiento de esta carga, en el porcentaje que no resulte beneficiado por la exoneración o aplazamiento de los costes.

10.2.- Cuotas.

Para determinar la cuota de liquidación individual a cada sujeto obligado al pago se distribuirá la base del Canon, en función de los aprovechamientos objetivos adjudicados a cada sujeto pasivo en el proyecto de reparcelación que se aprobará para el sector de referencia.

De igual manera, se determinarán los beneficiarios del Canon.

Artículo 11.- Abono del Canon.

En el Programa de Actuación Integrada PRI Montepinar de Orihuela, no existe Excedente de Aprovechamiento, por lo que las cantidades o cuotas de urbanización cuyo pago se difiera en aplicación de la presente ordenanza, se procederá a liquidar en metálico, con cargo a la Actuación.

A tal efecto, los propietarios de Edificaciones Consolidadas participarán en el levantamiento de esta carga, en el porcentaje que no resulte beneficiado por la exoneración o aplazamiento de los costes.

Por tanto, se procederá al pago de esta carga por parte de los propietarios de la actuación, en la misma forma y plazos que el resto de cobros del sector.

El pago del Canon aplazado será satisfecho por los obligados, en la Tesorería municipal mediante el ingreso en la entidad financiera colaboradora que se exprese en los documentos normalizados, que expedirá el correspondiente justificante de ingreso.

Las liquidaciones individuales del Canon de urbanización habrán de notificarse personalmente a los sujetos obligados en virtud de las mismas, de conformidad con lo establecido en los artículos 58 y 59 de la [Ley 30/1992](#), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El pago del Canon se hará efectivo bien en período voluntario o ejecutivo conforme al Reglamento General de Recaudación y la Ley General Tributaria, que tienen carácter supletorio.

Artículo 12. Inscripción registral.

Una vez aprobado con carácter definitivo el expediente de Reparcelación en cuya cuenta de liquidación se incluya el Canon de urbanización podrá inscribirse la certificación administrativa o escritura pública del Proyecto en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

La inscripción registral del Canon de urbanización se articulara como carga real independiente de la afección que soporte cada una de las parcelas adjudicadas en concepto de cargas de urbanización.

No obstante, a instancia del propietario beneficiado, se podrá sustituir esa afección por otro tipo de garantía suficiente en la forma regulada en el ROGTU (artículos 383 y 384).

Artículo 13. Exoneración.

Sólo procederá la exoneración del pago cuando los propietarios de Edificaciones Consolidadas acrediten fehacientemente la previa contribución a las cargas que hubieran dado lugar a la implantación de los servicios urbanísticos preexistentes, que sean válidos por ser adecuados al desarrollo de la urbanización, mediante la aportación de los documentos de pago u otros medios de prueba que resulten pertinentes y suficientes al efecto.

Artículo 14. Aplicación supletoria.

En lo no previsto en la presente ordenanza regirá la normativa aplicable a las Entidades Locales en virtud de lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; el Texto Refundido 2/2004 de 5 de marzo, Regulador de las Haciendas Locales y la [Ley 16/2005 de 30 de diciembre](#), Urbanística Valenciana.

Artículo 15. Vigencia.

De conformidad con el artículo 107.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, la presente ordenanza entrará en vigor y comenzará a aplicarse a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor en tanto no se acuerde su modificación o derogación.

Lo que se expone al público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril. En el supuesto de que no se formule ninguna alegación se entenderá definitivamente aprobada.