



Ajuntament d'ELX

**ORDENANZA GENERAL
REGULADORA DEL CANON Y DE LAS
CUOTAS DE URBANIZACIÓN**

Fecha de aprobación Pleno: : 29/01/01

Fecha publicación BOP: 07/04/01



ORDENANZA GENERAL REGULADORA DEL CANON Y DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 1º. Fundamento Legal.

- 1º) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 72.3 y 80 de la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en uso de la potestad reglamentaria concedida por el artículo 106.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, por las que se conceptúa como prestaciones de derecho público el canon y las cuotas de urbanización, este Excmo. Ayuntamiento de Elche acuerda establecer ambos recursos, cuya exacción, aplicación y efectividad se realizará con sujeción a lo dispuesto en esta ordenanza.
- 2º) Estos recursos son un instrumento que persiguen lo siguiente:
 - a) El reparto proporcional de los costes resultantes de la ejecución de los proyectos de obras de urbanización, instalaciones o servicios públicos complementarios que se enumeran en el artículo 2º.
 - b) La financiación de dichas obras complementarias de las de dotación propia de la condición de solar y que por razones técnicas sean imprescindibles diferir o anticipar respecto a las actuaciones aisladas o integradas.
 - c) Resarcir a la Administración, propietarios o agentes urbanizadores por la realización de dichas infraestructuras de apoyo a las propias actuaciones y de común utilidad para otras actuaciones futuras y que se hayan costeado anticipadamente.

Artículo 2º-Objeto.

Cuando por exigirlo el desarrollo del planeamiento, los programas o actuaciones, o por razones técnicas especiales, y, a su vez, sea necesario o conveniente diferir o anticipar la ejecución de obras públicas de infraestructuras e instalaciones, se procederá al establecimiento y exacción de uno o ambos recursos, al objeto de repartir proporcionalmente las cargas y costes que su ejecución comporta para financiar las obras siguientes:

- a) Las obras complementarias y/o necesarias consistentes en infraestructuras de apoyo, de común utilidad a las actuaciones programadas o no, a fin de dotar la



totalidad o parte de las parcelas incluidas en las áreas o unidades afectadas de la condición de solar.

- b) Las obras públicas que sirvan de conexión a fin de integrar las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes con las de las nuevas actuaciones programadas.
- c) Las suplementarias de las infraestructuras, espacios públicos o reservas dotacionales, con el fin de no disminuir o desequilibrar los niveles de cantidad, capacidad o calidad de los servicios públicos existentes o deseables.
- d) Cualquier obra pública de infraestructura que acuerde ejecutar la Corporación, con el fin de dotar de uno o varios elementos urbanísticos propios e impropios, para que una o varias parcelas determinadas vayan adquiriendo o gocen de la condición de solar.

Artículo 3º. Ámbito de aplicación.

- 1º) El ámbito espacial de sujeción del pago de dichos recursos será tanto el suelo calificado como urbano como el suelo urbanizable, incluidos en uno o varios sectores o unidades de actuación.

Excepcionalmente, y siempre que se halle justificado y estén colindantes los terrenos con las obras, instalaciones o servicios y se determine un beneficio especial o aumento de valor, podrán ser objeto de gravamen en el reparto del canon o cuotas de urbanización los terrenos no urbanizables.

- 2º) En cada caso, el ámbito territorial concreto afectado por las obras y, consiguientemente, sujeto al reparto de los costes vendrá delimitado, si no estuviera fijado previamente en el plan, programa o actuación, en el proyecto de urbanización tanto para actuación integrada o aislada e incluidos en el artículo anterior.

Artículo 4º. Hecho imponible.

Constituye el hecho imponible determinante de estas exacciones la aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de un Programa de Actuación o de un proyecto de urbanización para la ejecución de cualquiera de las obras descritas en el artículo 2º y que afecten a los terrenos incluidos en el ámbito geográfico delimitado a que se refiere el apartado nº 2 del artículo 3º, cuando por razones técnicas o imponerlo el planeamiento sea necesario o conveniente la implantación de dichas instalaciones o infraestructuras urbanísticas.



Artículo 5º. Obligación de contribuir

1º) a) Desde el punto de vista material, se fundamenta la obligación de contribuir en la realización de las obras o servicios municipales, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, por los que los sujetos pasivos vengan obligados a asumir proporcionalmente los costes totales o parciales, con arreglo al aprovechamiento o valor urbanístico de los terrenos comprendidos dentro del ámbito geográfico delimitado.

b) Desde el punto de vista formal, nace la obligación de contribuir, en cada caso concreto, con la adopción del acuerdo de imposición y ordenación del canon o cuota de urbanización, se efectúe o no simultánea o posteriormente a la aprobación de los programas de actuación o proyectos de urbanización a ejecutar.

2º) Los acuerdos relativos a la realización de las obras o establecimiento de servicios no podrán ejecutarse hasta que no se hayan adoptado los acuerdos referidos en el apartado b) del número anterior.

3º) En ningún caso, se supeditará la liquidación y exigencia de las cuotas provisionales y, en su caso, la determinación y pago de las definitivas a la utilización de las obras y servicios públicos objeto de reparto.

Artículo 6º- Sujeto Pasivo.

1º) Tendrán la consideración de sujetos pasivos del canon y de las cuotas de urbanización las personas físicas y jurídicas así como las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, afectados por la realización de las obras, instalaciones y servicios que originan la obligación de contribuir o que el planeamiento les atribuya costear parte o la totalidad de las mismas.

2º) A estos efectos, se consideran personas beneficiadas o afectadas por las obras:

- Los propietarios de los bienes inmuebles comprendidos dentro de la delimitación del ámbito geográfico, tanto en áreas consolidadas como pendientes de programar y urbanizar, afectados por las obras, a títulos de contribuyentes o responsables directos.
- Los urbanizadores o adjudicatarios de programas de actuación integrada o aislada, en concepto de sustituto del contribuyente, de las áreas o polígonos programados, sin perjuicio de repercutir su importe a los titulares de las respectivas parcelas.



- Asimismo, están obligados solidariamente a satisfacer las cuotas resultantes los solicitantes y titulares de licencias urbanísticas, así como de los proyectos y programas que recaigan sobre parcelas y solares situados dentro del ámbito geográfico o espacial.
- Por último, también pueden tener la consideración de sujetos pasivos, los titulares de parcelas situadas en zonas no urbanizables que resulten especialmente beneficiadas, conforme a lo establecido en el artículo 3º, apartado 1º de esta ordenanza y en el expediente se les imponga costear la parte correspondiente de dichas obras.

3º) Sin perjuicio, en su caso, de lo anteriormente dispuesto, las cuotas resultantes de la liquidación por estos recursos recaerán directamente sobre las personas naturales o jurídicas que aparezcan en los catastros de urbana o rústica, como dueñas o poseedores de los bienes inmuebles afectados por las obras o servicios, en la fecha de la terminación de aquellas o en el comienzo de la prestación de éstos.

4º) En los casos de régimen de propiedad horizontal, la representación de la comunidad de propietarios facilitará al administrador o agente urbanizador el nombre de los copropietarios y su coeficiente de participación en los elementos comunes del inmueble, a fin de proceder al giro de las cuotas individuales. En caso contrario, se entenderá la aceptación de que se gire una única cuota por la totalidad de la propiedad horizontal, de cuya distribución se ocupará la propia comunidad.

Artículo 7º- Beneficiarios.

1º) Tendrán la condición de beneficiarios del canon o cuota de urbanización cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que ejecute las obras públicas o que se refiere el artículo 2º de esta ordenanza, complementarias a las propias de la actuación o actuaciones que las motiven, financiándolas en su totalidad a partir de su establecimiento o imposición.

En los casos en que el carácter de beneficiario recaiga sobre una pluralidad de personas, habrá de concretarse la proporción en que cada una de ellas contribuye a la financiación de las obras.

2º) El beneficiario tendrá el derecho a ser resarcido del importe que por cualquiera de los recursos regulados recaude el Ayuntamiento, siempre que se justifique mediante la presentación de las certificaciones la realización de unidades de obra ejecutadas o en su caso se financien las cantidades anticipadas correspondientes a las obras no ejecutadas o no recepcionadas por la Administración.

3º) Previa autorización municipal, el beneficiario podrá ceder su derecho a un tercero.



4º) Cuando el Ayuntamiento sea quien ejecute las obras, se podrá optar por aplicar y reconocer como derechos a favor del municipio en los correspondientes conceptos presupuestarios de ingresos genéricos o específicos, las cantidades que se liquiden y recauden por ser imputables a cada uno de los sectores o unidades de ejecución objeto de reparto.

5º) Con carácter general, de acuerdo con lo previsto en el artículo 72.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), las obras financiadas y realizadas que fueran de provecho para una o varias posteriores actuaciones dará derecho en el seno de éstas a quienes las hubiera sufragado, a que se les compense por el valor actualizado de las mismas en los supuestos y conforme a lo regulado en el artículo 10º, apartado 2º, letra b) de esta ordenanza.

Artículo 8º- Base imponible.

1º) Se tomará como base de la presente exacción el coste total de las obras, proyectos e indemnizaciones relacionadas en el artículo 67.1.a) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), respecto a las inversiones necesarias para la ejecución de las infraestructuras, instalaciones y servicios urbanísticos que constituyan el hecho imponible.

No se computarán las cantidades, conforme lo dispuesto en el mismo precepto, que deban reintegrarse por las empresas suministradoras.

2º) A los efectos de determinar la base imponible, se entenderá por coste soportado por la Administración o agente urbanizador la cuantía resultante de restar a la cifra del coste total el importe de las subvenciones o auxilios que se obtengan de cualquier persona o entidad pública o privada.

3º) La determinación provisional de la base imponible se contendrá en el acuerdo de establecimiento y ordenación, en la forma y con los requisitos que seguidamente se detallarán, ya porque se hallen contenidas en el Programa de Actuación o en el proyecto de reparcelación o bien separadamente en el expediente de ordenación.

4º) El expediente de imposición y ordenación, previamente a su aprobación, deberá contener, en su caso, los siguientes documentos:

- Proyecto técnico aprobado.
- Memoria justificativa de que las obras a realizar se efectúan con motivo o razón de las propias de la actuación y se hallan comprendidas en uno de los supuestos del artículo 2º de esta ordenanza.



- Delimitación del ámbito geográfico de la zona afectada o beneficiada por las obras complementarias.
- Cuenta detallada y justificada del presupuesto económico de las inversiones necesarias para efectuar las obras complementarias, y, en su caso, la parte o el porcentaje repercutible de las mismas a cada uno de los sectores o unidades de ejecución objeto de reparto afectadas, así como el detalle del estado de desarrollo de cada una de ellas.
- Módulo de reparto, sujetos obligados al pago, beneficiario y calendario de ejecución.
- Cuantificación de las unidades de aprovechamiento o valor urbanístico del ámbito geográfico afectado por las obras.
- Asignación de la cuota provisional resultante a satisfacer por cada parcela.
- Descripción catastral e inscripción registral de las parcelas, planos de situación y superficiación de cada una de las parcelas afectadas con adscripción de las unidades de aprovechamiento que correspondan.
- Fórmula polinómica de actualización de los costes y cuotas individuales.
- En su caso, se acompañará informe justificativo exigido en el artículo 3º, apartado 1º de esta ordenanza.
- Y cualquier otra circunstancia que se estime conveniente reflejar para el mejor y más justo reparto provisional de los costes entre los afectados.

5º) El importe de las inversiones necesarias para la ejecución de las obras urbanísticas objeto de estas exacciones y establecido en el acuerdo de imposición y ordenación, habrá de ser objeto de liquidación definitiva, una vez ejecutadas y recibidas por la Administración, todo ello con arreglo al procedimiento que se regula en la presente ordenanza.

Artículo 9º- Módulo de reparto.

La base imponible se repartirá entre los sujetos obligados al pago, preferentemente en función del aprovechamiento objetivo de las parcelas o de su valor urbanístico, conjunta o separadamente, como módulos de reparto, que será determinado en el momento de establecimiento la aplicación concreta a una de las obras de urbanización referidas.

Para los supuestos contenidos en el apartado 1º del artículo 3º de esta ordenanza, se elegirá como módulo de reparto los metros lineales de fachada, su superficie o el aumento de valor determinable en cada una de las parcelas afectadas.

Artículo 10º- Pago del canon o cuotas de urbanización.



1º) Para determinar la cuota de liquidación individual a cada sujeto obligado se distribuirá la base liquidable resultante, según el módulo de reparto elegido, por el coeficiente representativo de la participación resultante dentro del ámbito territorial de actuación correspondiente a cada parcela sobre el conjunto de los aprovechamientos a cuyo cargo deba acometerse la obra pública que integra el hecho imponible.

En los supuestos del párrafo 2º, apartado 1º del artículo 3º, se deducirá de la base imponible el importe resultante, calculado conforme al artículo 9º.

2º) Los sujetos pasivos relacionados en el artículo 6º deberán satisfacer las cuotas resultantes en la forma y plazos que seguidamente se determinen y siempre de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística:

- a) Los obligados al pago, propietarios de solares o titulares de parcelas comprendidas en actuaciones programadas y los solicitantes de licencias vendrán obligados a hacer efectivas las cuotas en la forma y en los plazos señalados en la Ley General Tributaria y en el Reglamento General de Recaudación, en periodo voluntario o ejecutivo.
- b) Los titulares de parcelas situadas en áreas o unidades de reparto afectadas que carecen de Programa de Actuación Urbanística, no vienen obligados a satisfacer las cuotas hasta la presentación del mismo o desde la solicitud de la licencia, si bien, la cuota inicialmente resultante, anualmente será actualizada por la fórmula polinómica que se fije, más la parte proporcional de los costes de financiación que la Administración o el agente urbanizador hayan tenido que realizar para ejecutar las obras.

La fórmula polinómica actualizable de la cuantía del canon se fijará en función de módulos de coste y unidades de obra a instalar o construir, según su repercusión unitaria sobre el aprovechamiento objetivo o su valor urbanístico.

- c) Sin perjuicio de lo establecido, si en el plazo máximo de tres años de haberse iniciado las obras no se ha realizado por el sujeto obligado actividad alguna en relación a la licencia de obras o presentación del Programa de Actuación Urbanística (PAU), el Ayuntamiento iniciará el procedimiento recaudatorio con arreglo a las disposiciones mencionadas, una vez debidamente actualizada la cuota conforme a los apartados anteriores.

Dichas circunstancias serán comunicadas a los interesados afectados junto a la notificación de las cuotas provisionales y anualmente conjuntamente con las cuotas actualizadas conforme al apartado b) anterior.

El Ayuntamiento, adoptado el acuerdo de imposición y ordenación, podrá exigir por anticipado el pago, en función del importe del coste previsto durante los seis meses siguientes, después de los cuales y por el mismo periodo, podrá iniciar el cobro de las inversiones cuya realización esté programada.



3º) Finalizada la realización total o parcial de las obras o iniciada o reanudada la prestación del servicio, en su caso, se procederá a fijar a los sujetos obligados la base y cuotas individualizadas definitivas, girando las liquidaciones que procedan y compensando como entregas a cuenta los pagos anticipados que se hubieran efectuado. Si éstos excedieran de la cuota individualizada se practicará de oficio la pertinente devolución.

Artículo 11º. Afección registral

Los solares, parcelas, fincas o terrenos, transmitidas o no, y cualquiera que sea su poseedor, estarán afectadas durante el plazo de cinco años, contados desde el nacimiento de la obligación de contribuir, a la responsabilidad de pago de las cuotas correspondientes (ya sean provisionales o definitivas), constituyendo las liquidadas y no satisfechas una carga de naturaleza real para dichos inmuebles, con hipoteca legal a favor del Ayuntamiento en la forma establecida en la legislación urbanística e hipotecaria.

Artículo 12º. Procedimiento

1º) La incoación del expediente de imposición y ordenación se efectuará por acuerdo municipal (Decreto del Sr. Alcalde) o solicitud del agente urbanizador. De la incoación de dicho expediente se dará audiencia a los interesados para que formulen las alegaciones que estimen oportunas.

2º) A dicho expediente se unirán las memorias, informes y documentación mencionados en el artículo 3º, apartado 1º y artículo 8º, apartado 3º de esta ordenanza.

3º) En el supuesto de que las obras complementarias objeto de gravamen por canon o cuotas de urbanización sean parte integrante de un Programa de Actuación Urbanística o de un proyecto de dotaciones generales, la documentación mencionada anteriormente se contraerá, única y exclusivamente, a la parte del proyecto correspondiente a obras que se mencionan en el artículo 2º de esta ordenanza.

4º) Dicho expediente se formará, dictaminará y tramitará por el Departamento Municipal de Urbanismo, providenciándose seguidamente su pase al Servicio de Gestión Urbanística para su informe y propuesta de resolución.

5º) Previo dictamen de las Comisiones de Urbanismo y Hacienda y fomento, la Corporación Municipal adoptará los acuerdos de imposición y ordenación que corresponda para cada caso concreto (para cada reparto).



6º) El expediente será tramitado por el procedimiento legalmente previsto para las ordenanzas fiscales.

7º) Adoptado el acuerdo definitivo expreso o tácitamente concreto de ordenación y efectuado el reparto de las cuotas a satisfacer, éstas serán notificadas individualmente a cada sujeto obligado al pago, conforme a las disposiciones contenidas en la Ley 39/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o la Ley General Tributaria o Reglamento General de Recaudación.

8º) Los interesados o afectados podrán interponer recurso de reposición ante el Ayuntamiento, el cual versará sobre la procedencia de la imposición o sobre cualquiera de las cuestiones formales o materiales que integran el expediente.

Artículo 13º- Reducciones o bonificaciones.

En la ordenación para la exacción de estos recursos, en concreto, podrán establecerse reducciones y bonificaciones a los terrenos afectados, en atención a circunstancias concretas relativas a la calificación, uso y aprovechamiento urbanístico o por la concurrencia de otros tipos de suelos que resulten afectados, así como porque la obra o servicio que se pretenda efectuar no le afecte de la misma intensidad que a los restantes.

Previamente al reconocimiento individual, por aplicación de la disposición que le ampare, se requerirá informe técnico en el que se señale la procedencia y conveniencia y necesidad de su aplicación a cada supuesto.

Artículo 14º-

El Ayuntamiento se reserva la facultad, en los supuestos que se deba diferir la ejecución de las obras complementarias referidas en el artículo 2º, de determinar los costes de aquellas infraestructuras generales previstas en el Plan General a cuyo efecto:

1º) El Ayuntamiento encargará los anteproyectos necesarios para evaluar provisionalmente los costes de las implantaciones de obras de urbanización y servicios previstos en las fichas de planeamiento y gestión del Plan General.

2º) La participación de los distintos sectores o unidades de ejecución en el costeamiento de las obras anteriores se repartirá en los términos previstos por el Plan General y esta ordenanza. Las cantidades correspondientes tendrán la consideración de costes del Programa.



3º) Cuando en la ejecución de Programas de Actuación Urbanística de desarrollo del Plan General se pueda diferir la realización de estas obras de urbanización, se contemplará el coste provisional y proporcional de la implantación de los servicios y obras diferidos como gastos imputables al Programa. Las cantidades resultantes serán ingresadas por el urbanizador en la Depositaria municipal como ingreso de carácter finalista, en los términos previstos por el artículo 80 de la LRAU.

Artículo 15º- Carácter general y supletorio de esta ordenanza.

Las prescripciones de la presente ordenanza serán de observación obligatoria en los acuerdos de imposición y aplicación concreta del canon de urbanización, teniendo carácter supletorio respecto a lo no ordenado en dichos acuerdos.