



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL CÁLCULO DE LA MONETARIZACIÓN DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS ASOCIADOS A LAS ACTUACIONES DE DOTACION EN LAS QUE NO SEA POSIBLE SU MATERIALIZACIÓN FÍSICA

(BON nº 135, 10 de junio de 2021)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El RDL7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y regeneración urbana (en adelante TRLSRU-15) y el artículo 96 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establecen los deberes legales para los propietarios en las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, entre los que se encuentran los deberes de cesión de espacios para equipamientos comunitarios, parques, jardines, aparcamientos y otras dotaciones públicas.

El artículo 55 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece con carácter general y de mínimos los espacios que deben destinarse a estos usos.

Esta cesión es sencilla cuando se actúa en ámbitos en los que es necesaria una actuación sistemática. Sin embargo, en los casos de actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado, muchas veces resulta imposible materializar físicamente estas cesiones en la mayor parte de las ocasiones.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua ha optado por fijar para esos casos un valor económico homogéneo y objetivo para la monetarización de estos deberes urbanísticos cuando resulte físicamente imposible su materialización en suelo. Esta definición iguala y dota de las mismas oportunidades a todos los suelos de la localidad, ya que con la entrada en vigor de la Ordenanza todas las actuaciones de dotación tendrán que cumplir las cesiones establecidas por la Ley, debiendo cumplirlas de acuerdo con lo regulado en la Ordenanza. Así se evita que actuaciones de dotación que se desarrollen en primer lugar puedan plantear una exención de cesiones en



Altsasuko Udala
Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61

FAX 948 56 38 55

www.altsasu.net

altsasu@altsasu.net

✉ García Ximenez 36 - 31800

base al posible exceso de equipamientos existentes en la localidad, exención que, reiterada en el tiempo, provocaría sin duda el colapso de las dotaciones existentes y la total imposibilidad de llevar a cabo nuevas operaciones de dotación.

Por otra parte, la Ordenanza permite simplificar el contenido del necesario Convenio Urbanístico de Gestión (exigido por el artículo 25 DFL 1/2017 para cualquier traducción económica de los deberes de cesión), hasta el punto de que bastará una adhesión al convenio urbanístico-tipo que se incorpora como Anexo a la presente Ordenanza para que el mismo sea operativo, simplificándose de este modo la tramitación de las operaciones de dotación. Así, en aquellas operaciones de dotación exentas de la tramitación de Plan Especial de Actuación Urbana, bastará hacer el pago, acompañado de una declaración expresa de adhesión al convenio urbanístico-tipo en el momento de la solicitud de la licencia de obras para entender cumplidas las obligaciones urbanísticas de cesión.

Con la presente ordenanza el Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua pretende establecer el marco normativo de relación entre la técnica de gestión urbanística y las técnicas de valoración, tomando como base para la misma la ponencia de valoración, para los supuestos que resulte preciso su monetarización.

Los ingresos obtenidos pasarán a integrar el Patrimonio Municipal de Suelo, quedando afectos a su efectivo destino a los fines señalados en el artículo 230.2 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, debiendo ser destinados a la conservación y ampliación del patrimonio municipal del suelo, a la ejecución de obras de urbanización, obtención y ejecución de sistemas generales, construcción de equipamientos colectivos u otras instalaciones de uso público municipal, operaciones de iniciativa pública de rehabilitación, renovación o regeneración urbanas, así como ayudas a la iniciativa privada con la misma finalidad, a gastos de realojo y de retorno y/o la compra y/o rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamiento público.



OBJETO Y ÁMBITO

Artículo 1.º Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento de monetarización de los deberes urbanísticos asociados a las actuaciones de dotación.

Artículo 2.º Ámbito.

La presente ordenanza será de aplicación en las actuaciones de dotación según lo descrito en el artículo 90.5 del DFL 1/2017 de las que se deriven deberes urbanísticos que no resulte posible su materialización y deba procederse a la monetarización, total o parcial, de los mismos.

La monetarización se llevará a cabo de conformidad con el procedimiento establecido en el Capítulo Sexto de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO PRIMERO

MONETARIZACIÓN CESIÓN INCREMENTO SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.º Aplicación.

Este capítulo se aplicará para el cálculo de la monetarización de los deberes asociados al artículo 96.2.b), según lo establecido en el artículo 55.3.a) del DFL 1/2017, correspondiente a la cesión para Sistema general de espacios libres públicos (15 m² por cada 100 m² construidos de incremento de uso residencial)

Se cuantificará en los siguientes supuestos:

- Incrementos de edificabilidad de uso residencial.
- Cambios de uso a uso residencial.



Artículo 4.º Cálculo.

El cálculo se cuantificará según el siguiente procedimiento:

4.1. Se calculará la reserva de sistema general asociada a la nueva superficie residencial.

-Para los casos de incrementos de edificabilidad de uso residencial:

Superficie SG= $(15/100) \times$ incremento de la superficie construida de uso residencial.

-Para los casos de cambios de uso a uso residencial:

Superficie SG= $(15/100) \times$ superficie construida cuyo uso se cambia por el residencial.

4.2. La superficie así obtenida se multiplicara por el valor correspondiente de la tabla 6.6.2. "Recintos sin aprovechamiento urbanístico" de la ponencia de valoración del Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua.

CAPÍTULO SEGUNDO

MONETARIZACIÓN CESIÓN PARA DOTACIONES LOCALES

Artículo 5.º Aplicación.

Este capítulo se aplicará para el cálculo de la monetarización de los deberes asociados al artículo 96.2.b), según lo establecido en el artículo 55.3.b) del DFL 1/2017, correspondiente a la cesión para Dotaciones locales (115 m² por cada 100 m² construidos de uso residencial).

Se cuantificará en los siguientes supuestos:

-Incrementos de edificabilidad de uso residencial.

-Cambios de uso a uso residencial.



Artículo 6.º Cálculo.

El cálculo se cuantificará según el siguiente procedimiento:

6.1. Se calculará la reserva de dotación local asociada a la nueva superficie residencial.

-Para los casos de incrementos de edificabilidad de uso residencial:

Superficie SD= $(50/115) \times$ incremento de la superficie construida de uso residencial.

-Para los casos de cambios de uso a uso residencial:

Superficie SD= $(50/115) \times$ superficie construida cuyo uso se cambia por el residencial.

6.2. La superficie así obtenida se multiplicara por el valor correspondiente de la tabla 6.6.2. "Recintos sin aprovechamiento urbanístico" de la ponencia de valoración del Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua.

CAPÍTULO TERCERO

MONETARIZACION EN POLÍGONOS INDUSTRIALES O DE SERVICIOS (10% SECTOR DESTINADO A GRANDES ZONAS VERDES)

Artículo 7.º Aplicación.

Este capítulo se aplicará para el cálculo de la monetarización de los deberes asociados al artículo 96.2.b), según lo establecido en el artículo 55.3.c) del DFL 1/2017, correspondiente a la cesión correspondiente a Polígonos industriales o de servicios (10% del Sector destinados a grandes zonas verdes).

Se cuantificará cuando se produzca incremento de la edificabilidad en polígonos industriales o de servicios.



Artículo 8.º Cálculo.

El cálculo se cuantificará según el siguiente procedimiento:

8.1. Se calculará el 10% del incremento de superficie de parcela necesaria para obtener esa edificabilidad, de acuerdo a los parámetros de edificabilidad del sector.

Superficie cesión=10% superficie parcela x [nueva edificabilidad (m²c/ m²s) / edificabilidad prevista sector (m²c/m²s)]

8.2. La superficie así obtenida se multiplicara por el valor correspondiente de la tabla 6.6.2. "Recintos sin aprovechamiento urbanístico" de la ponencia de valoración del Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua.

CAPÍTULO CUARTO

MONETARIZACIÓN PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS

Artículo 9.º Aplicación.

Este capítulo se aplicará para el cálculo de la monetarización de los deberes asociados al artículo 96.2.b), según lo establecido en el artículo 55.4 del DFL 1/2017, correspondiente a la cesión para previsión de aparcamientos.

Se cuantificará en los siguientes supuestos:

-Incrementos de edificabilidad. (Previsión de aparcamientos para vehículos en suelos de uso residencial, 2 plazas por cada 100 m² construidos de cualquier uso sobre rasante, descontando espacios destinados a garajes, en edificación colectiva, y 3 plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar).

-Cambios de uso a uso residencial, comercial o terciario si el uso actual fuese distinto de estos. (2 plazas por cada 100 m² construidos, o 3 plazas por vivienda en el caso de edificación residencial).

-En usos industriales y de servicios la necesidad se valorará en función de lo normativo y reglamentariamente dispuesto.



-En los equipamientos privados, la necesidad de aparcamientos se valorará por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua en cada expediente.

Artículo 10.º Cálculo.

El cálculo se cuantificará según el siguiente procedimiento:

10.1. Se calculará la superficie de previsión de aparcamientos multiplicando el número de plazas por 12,5 m².

Superficie aparcamiento= número plazas x 12,5 m².

10.2. La superficie así obtenida se multiplicara por el valor correspondiente de la tabla 6.6.2. Recintos sin aprovechamiento urbanístico de la ponencia de valoración del Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua.

CAPÍTULO QUINTO

MONETARIZACIÓN 10% CESIÓN POR INCREMENTO APROVECHAMIENTO

Artículo 11.º Aplicación.

Este capítulo se aplicará para el cálculo de la monetarización del deber de cesión del 10% del incremento del aprovechamiento recogido en el artículo 96.2.a), del DFL 1/2017.

Se cuantificará cuando se produzca incremento del aprovechamiento.

Artículo 12.º Cálculo.

El cálculo se cuantificará según el siguiente procedimiento:

12.1. Se calculará el 10% de la edificabilidad ampliada correspondiente al incremento del aprovechamiento en metros cuadrados construidos.

-Para los casos de incrementos de edificabilidad de cualquier uso:



Superficie =10% x superficie construida correspondiente al aumento edificabilidad (m²c)

-Para los casos de cambios de uso a uso residencial:

Superficie =10% x superficie construida correspondiente al aumento edificabilidad (m²c) x (coeficiente homogeneización del nuevo uso residencial / coeficiente homogeneización uso existente).

12.2. La superficie así obtenida se multiplicara por el valor correspondiente de la tabla del apartado 6.1. "Zonas de valor con delimitación gráfica" de la ponencia de valoración del Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua.

CAPÍTULO SEXTO

PROCEDIMIENTO

Artículo 13.º Procedimiento.

13.1. La monetarización prevista en la presente Ordenanza se fijará en la adhesión al Convenio Urbanístico de Gestión contenido en el Anexo I de la presente Ordenanza.

13.2. La adhesión al Convenio Urbanístico de Gestión se entenderá formalizada mediante declaración de adhesión de la promotora de la actuación de dotación al convenio urbanístico del Anexo I, debiendo aportarse el mismo debidamente cumplimentado y firmado por el promotor en el momento de la solicitud.

13.3. En ningún caso podrá aprobarse definitivamente el Plan Especial de Actuación Urbana, cuando éste sea exigible, u otorgarse licencia de obras cuando aquél no fuera necesario, si no se hubiera realizado el pago efectivo de la monetarización de las obligaciones urbanísticas de cesión derivadas de la presente Ordenanza y la adhesión al convenio urbanístico de gestión que figura en el Anexo I.



13.4. En caso de denegación de la licencia de obras, o en caso de denegación de la aprobación definitiva del Plan Especial de Actuación Urbana cuando éste sea exigible, conllevará el decaimiento inmediato de adhesión al convenio, y, consecuentemente, la obligación del Ayuntamiento de devolver las cantidades abonadas al promotor en el plazo de 15 días hábiles desde que se notifique la denegación de la licencia o de la aprobación definitiva del Plan Especial de Actuación Urbana.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Los expedientes iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, realizarán la monetarización según lo establecido en los mismos. Si la misma no figura, resultará de aplicación lo dispuesto en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza no producirá efectos jurídicos en tanto no haya sido publicado íntegramente su texto en el “Boletín Oficial de Navarra” y haya transcurrido el plazo de quince días para el ejercicio por la Administración del Estado o de la Comunidad Foral de la facultad de requerimiento a las entidades locales en orden a la anulación de sus actos o acuerdos.



ANEXO I

Convenio urbanístico tipo de gestión para la monetarización de las cesiones obligatorias en operaciones de dotación

Convenio urbanístico de gestión para la monetarización de las cesiones obligatorias en operaciones de dotación

Reunidos:

De una parte, D. /Dña., en su calidad de
Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua, en adelante, el
Ayuntamiento.

De otra parte, D./Dña. quien actúa en (su
propio nombre y derecho) (en representación de la mercantil,
con CIF según resulta de poder otorgado en la Notaría de don/doña
..... con fecha
..... al número de su protocolo), con domicilio a efectos de
notificación en (domicilio), en adelante, el
promotor/la promotora:

EXPONEN:

1. ^o Que el promotor/la promotora pretende llevar a cabo una actuación de dotación en
Altsasu/Alsasua, cuyas características de describen a continuación:

–Ubicación:

Catastro:

Dirección postal:

PGOU vigente:

–Objeto de la actuación:



–Que esta operación supone:

- Incrementos de edificabilidad de uso residencial en m²
- Cambios de uso a uso residencial de m² y un incremento del número de viviendas en viviendas.
- Incremento de edificabilidad en suelo industrial y/o de servicios en m².
- Incremento del aprovechamiento en m².

2.º Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 96.2 DFL 1/2017, el promotor debe cumplir los deberes urbanísticos de cesiones obligatorias a la Administración actuante y que quedan establecidas en el artículo 55 de dicho cuerpo legal.

3.º Que no siendo posible la materialización física de dichas cesiones, éstas podrán cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de ingresarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

4.º Que la normativa contenida en los artículos 23, 24, 25, y 26 del DFL 1/2017 posibilita que el Ayuntamiento pueda suscribir Convenios Urbanísticos con entidades y personas públicas y privadas, para lograr el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, y un más coherente desarrollo urbanístico.

5.º Que la valoración económica de los deberes de cesión se encuentran recogidos en la Ordenanza Municipal reguladora del cálculo de la monetarización de los deberes urbanísticos asociados a las actuaciones de dotación en las que no sea posible su materialización, vigente en el municipio y cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de Navarra número, de fecha, cumpliéndose con la remisión a aquélla con la obligación establecida en el artículo 25.2 del DFL 1/2017.

De acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan Especial de Actuación Urbana, cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de Navarra número....de fecha..., las partes citadas firman el presente convenio con sujeción a las siguientes

CLÁUSULAS:



1. ° A la vista de las características de la operación de dotación recogidas en el expositivo tercero, el promotor/la promotora reconoce adeudar las siguientes cantidades:

a) Por la monetarización de la cesión para Sistemas Generales (art. 4 Ordenanza):

..... m² de incremento x 15/100 x (la cantidad de la tabla 6.6.2) = euros.

b) Por la monetarización de la cesión para Dotaciones Locales (art. 6 Ordenanza).

..... m² de incremento x 50/115 x (la cantidad de la tabla 6.6.2) = euros.

c) Por la monetarización de las cesiones en suelos industriales y/o de servicios (art. 8 Ordenanza).

10% x m² ampliados/ edificabilidad media x (la cantidad de la tabla 6.6.2) = euros.

d) Por la monetarización de la cesión de plazas de aparcamiento (art. 10 Ordenanza):

..... (plazas aparcamiento resultante artículo 9) x 12,50 x (la cantidad de la tabla 6.6.2) = euros.

e) Por la monetarización del incremento de aprovechamiento (art. 12 Ordenanza).

10% x m² edificabilidad ampliada x (la cantidad de la tabla 6.1) = euros.

Total monetarización (suma apartados a), b), c), d) y e):euros.

2. ° El promotor/la promotora se obliga al pago de la cantidad resultante de la total monetarización expresada en la estipulación anterior, en los siguientes plazos:

a) Si la actuación de dotación requiere la previa tramitación de Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), la cantidad total deberá ser abonada de manera previa a la aprobación definitiva del instrumento. Se admitirá también la presentación de aval bancario que garantice el total pago de la cantidad adeudada en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del PEAU.



Altsasuko Udala

Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61

FAX 948 56 38 55

www.altasu.net

altasu@altasu.net

✉ García Ximenez 36 - 31800

En ningún caso se aprobará definitivamente el PEAU si previamente no se encuentran cumplidas y/o avaladas las obligaciones urbanísticas derivadas del mismo, aceptando expresamente el promotor la suspensión de la vigencia del PEAU hasta que se haya efectuado el total pago de las cantidades resultantes de la monetarización de los deberes urbanísticos.

b) Si la actuación de dotación no requiere de tramitación de Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), la cantidad total adeudada deberá ser abonada en el momento de la solicitud de la licencia de obras.

No se otorgará licencia de obras hasta que se encuentren cumplidas las obligaciones urbanísticas derivadas del mismo, aceptando expresamente el promotor la suspensión del procedimiento de otorgamiento de licencia hasta que se haya efectuado el total pago de las cantidades resultantes de la monetarización de los deberes urbanísticos.

3.º El Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua, en su carácter de Administración urbanística actuante, acepta el ofrecimiento que se le efectúa, en cuanto a la posibilidad de que el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria a esta Administración se materialice mediante monetarización, en la cuantía establecida en la estipulación primera de este convenio.

4.º El Ayuntamiento de Altsasu/Alsasua procederá a dar traslado al Registro de la Propiedad del presente convenio y a su vez, en los casos que se requiera la tramitación de un Plan Especial de Actuación Urbana, también se dará traslado de este último instrumento urbanístico a efectos de su inscripción.

Una vez liquidado el importe indicado en su totalidad, el Ayuntamiento extenderá la correspondiente carta de pago, de la cual se dará traslado al Registro de la Propiedad.

5.º La cantidad obtenida por el Ayuntamiento adquirirá la naturaleza y régimen establecido en el artículo 226 del DFL 1/2017, debiendo ser destinada necesariamente a alguno de los fines que en el artículo 230 del DFL 1/2017 se enumeran, y de ese modo (nunca otro) será incluido en el presupuesto municipal.

6.º El presente convenio tiene naturaleza y carácter administrativo y se regirá en cuanto a su formalización y aprobación, por la normativa contenida en el capítulo IV del DFL 1/2017, además de la normativa administrativa aplicable a la materia; siendo las cuestiones referidas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción, competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.



Altsasuko Udala
Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61
FAX 948 56 38 55
www.altsasu.net
altsasu@altsasu.net
✉ Garcia Ximenez 36 - 31800

Estando ambas partes de acuerdo firman el presente documento en lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento

El promotor/La promotora