

**Orden de 15 de mayo de 2007, de la Consellería de Territorio y Vivienda por la que se Regula el coste de transformación de la superficie vinculada a las declaraciones de interés comunitario para el cálculo del canon de uso y aprovechamiento establecido por la Ley 10/2004, de 9 de diciembre de 2004, del suelo no urbanizable.**

D.O.C.V. nº 5517 de 22 de mayo de 2007.

La Ley 4/1992, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable introdujo, junto a la innovadora institución de la declaración de interés comunitario, la figura del canon de aprovechamiento urbanístico al que, salvo excepciones, debían satisfacer los promotores de cada actuación a los respectivos municipios.

El objeto de este gravamen venía claramente expuesto en el propio artículo 16.4 de la citada Ley consistiendo en «la recuperación por la colectividad de parte del valor derivado directamente de la atribución del uso o aprovechamiento...», en concordancia con lo expuesto en el artículo 47 segundo de la Constitución Española («la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos»).

Su valoración venía determinada «tomando como base la diferencia de valor que resulte para el terreno como consecuencia de dicha atribución respecto al inicial del mismo. La cuota será del dos por ciento anual». Igualmente, el apartado 4 del artículo 16 prosigue:

«Por acuerdo de los Ayuntamientos afectados y por razones de fomento podrán concederse, por plazo determinado, reducciones e, incluso, exenciones del canon, ya sea para determinadas actividades o para las que se implanten en áreas geográficas concretas». La valoración del canon, por tanto, se basaba en parámetros sujetos a un alto grado de discrecionalidad posibilitando subsidiariamente, en caso de inexistencia de referencias objetivas y generales, aplicar «la renta residual de la tierra, deduciendo de la potencial del negocio los costes de producción y amortización, así como el beneficio industrial».

Todos estos criterios no resultaron desarrollados y armonizados con posterioridad a la aprobación de la Ley que, en su Disposición Final Segunda, autorizaba expresamente al Gobierno Valenciano para dictar las normas reglamentarias que considerasen precisas. No obstante, la práctica habitual de esta Ley no consideró la necesidad de su posterior desarrollo.

Del análisis del conjunto de propuestas de canon efectuadas durante la vigencia de la Ley 4/1992 se constata la multitud de criterios y justificaciones efectuadas respecto de las mismas, resultando incluso que determinadas propuestas de canon de aprovechamiento urbanístico efectuadas por los Ayuntamientos adolecían de motivación alguna, requisito exigido por la propia Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y reconocido en vía jurisdiccional, (Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-Administrativo, 25 de abril de 2001, Sección 1ª [JUR 2001\273837], o de 12 de junio de 2003, Sección 3ª [JUR 2004\23917]).

La postura de la administración autonómica ha sido, con carácter general, la de honestar las propuestas municipales formuladas, tanto en orden al estricto respeto de las competencias locales como al reconocimiento de que las entidades municipales son las máximas conocedoras de la realidad física y social de su respectivo territorio.

Con la aprobación de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable se produce un cambio sustancial respecto a los criterios de determinación del canon de uso y aprovechamiento que, en su artículo 34.2, lo define como la «cuantía correspondiente al coste económico que se derivaría de la transformación de un suelo urbanizable para la obtención de una parcela de superficie, uso y aprovechamiento equivalente a la vinculada por la declaración de interés comunitario».

Una rígida interpretación de esta Norma, atendiendo exclusivamente a criterios del coste urbanizador, inviabiliza gran parte de actuaciones que, por definición, exclusivamente pueden ubicarse en suelo no urbanizable, tanto aquellas propiamente agrícolas como aquellas otras cuyas características requieran su ubicación aislada, ya sean industriales o de carácter terciario.

Si bien el espíritu de la norma es, como no puede ser de otro modo, restringir en el suelo no urbanizable común todo uso ajeno al estrictamente agrícola, forestal, ganadero o cinegético, no es menos cierto que dentro de una ordenación racional del territorio resultan imprescindibles determinadas actuaciones que esta administración autonómica puede y debe adecuar su instalación en el suelo rústico.

Deberá ponderarse suficientemente, respetando los criterios restrictivos y de sostenibilidad necesarios, y exclusivamente aquellas actuaciones que la Ley expresamente reconozca, la oportunidad y necesidad de la actuación propuesta, en el concreto emplazamiento previsto, valorando finalmente la proposición de canon que se formule.

El Decreto 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) ha supuesto dotar de mayor claridad los criterios de cuantificación del canon y así, el artículo 463, establece dos conceptos que, según el precepto, deben multiplicarse para la obtención del mismo:

Superficie vinculada: la ocupada por la actividad.

Coste de transformación: Será regulado por orden de la Conselleria competente en materia de territorio y será sustancialmente distinto para cada una de las actividades con objeto de tener en cuenta la diversidad de condiciones reales de implantación de las mismas en el territorio.

Ante toda esta coyuntura se hace necesaria la ejecución de la remisión efectuada por el art. 463.2 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU) en tanto que será mediante orden de esta Conselleria de Territorio y Vivienda por la que se regule el coste de transformación de la superficie vinculada que sienta las bases de valoración frente a los diversos tipos de actuación.

Estas bases deberán armonizar el conjunto de propuestas de canon de uso y aprovechamiento que, motivadamente, efectúen los respectivos ayuntamientos respecto de cada solicitud de declaración de interés comunitario, conforme requiere el artículo 34 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable conforme redacción dada por Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de La Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de La Generalitat. Asimismo, servirán de criterio para esta administración autonómica a fin de ajustar el establecimiento definitivo del canon de uso y aprovechamiento para cada una de las declaraciones de interés comunitario que se otorguen en nuestra Comunidad.

Desde estas perspectivas y conforme al orden señalado por la propia Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, cabe en primer término distinguir los siguientes grupos conforme a los usos solicitados:

1. Actividad vinculada a la utilización de los recursos naturales

-Explotación de recurso geológicos o hidrológicos.

-Generación de energía renovable.

2. Actividad industrial.

3. Actividades terciarias o de servicios. En este apartado y dada la singular incidencia de estas actuaciones en el territorio valenciano cabe, con carácter singular, regular los usos consistentes en:

-Campamentos de turismo.

-Alojamiento rural Los valores que para cada uno de los usos se proponen parten, en primer término, de la experiencia administrativa obtenida desde la aprobación de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, así como diversos estudios y análisis técnicos de implantación de actividades. Igualmente se han venido atendiendo diferentes propuestas que desde diversos colectivos afectados por usos y aprovechamientos objeto de declaración de interés comunitario se han realizado ante esta Conselleria de Territorio y Vivienda, conocedores de la dificultad que conlleva la determinación objetiva de costes de transformaciones genéricos para estas actuaciones.

Sin perjuicio de dejar abierta una determinada horquilla en donde, de forma justificada, se efectúe propuesta por los municipios, estos valores deberán resultar efectivos para el conjunto de solicitudes objeto de declaración de interés comunitario.

En virtud de lo expuesto, y en uso de las facultades que me confiere el artículo 28 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, ordeno:

Primero

Regular el coste de transformación de la superficie ocupada por los usos y aprovechamientos objeto de declaración de interés comunitario a los efectos de determinar el canon de uso y aprovechamiento.

Segundo

Clasificar los usos y aprovechamientos conforme a las siguientes categorías:

a) Actividad industrial

1. Superficie ocupada:

Se deberá entender por tal la superficie ocupada por la construcción, cualquier clase de urbanización, viario interior, aparcamiento o zona de almacenamiento o depósito.

En todo caso esta superficie deberá ser inferior al 50% de la parcela, en los términos establecidos por el artículo 27.3 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable.

2. Coste de transformación:

No será inferior a 30 euros/m<sup>2</sup>, excepto que excepcional y motivadamente se aporte y acepte un coste inferior, mediante informe técnico municipal, debidamente justificado, no admitiéndose un coste inferior a 20 euros/m<sup>2</sup>.

Respecto del viario, se aplicará estimativamente el coste de 20 euros/m<sup>2</sup>.

Respecto de las declaraciones de interés comunitario ya otorgadas y para los supuestos de ampliación, se considera que cabe aplicar regla proporcional para la obtención del coste de transformación. Para el cambio de uso, el cálculo se referirá a la totalidad de la actuación, salvo que la edificación se encuentre catalogada.

b) Explotación de recurso geológicos o hidrológicos.

1. Superficie ocupada:

Por superficie ocupada únicamente se tendrá en cuenta la que efectivamente sirva de soporte a cualquier tipo de edificación como casetas y construcciones auxiliares fijas, a lo que se deberá añadir el viario interno de acceso a las mismas. Los elementos de la explotación no serán computables, (frentes de trabajo, zona de acopios, estériles, etc.).

2. Coste de transformación:

Este coste será como mínimo de 12 euros/m<sup>2</sup>, salvo que excepcional y motivadamente se aporte y acepte un coste inferior mediante informe suscrito por técnico competente.

La superficie que se destine a construcciones o instalaciones accesorias fijas destinadas a la transformación de materia prima se valorará como mínimo a 30 euros/m<sup>2</sup>, excepto que excepcional y motivadamente se aporte y acepte un coste inferior, mediante informe técnico competente, debidamente justificado, no admitiéndose un coste inferior a 20 euros/m<sup>2</sup>.

En todo caso, con un mínimo de 6.000 euros para la apertura o ampliación de los usos y aprovechamientos comprendidos en este apartado.

c) Generación de energía renovable

1. Superficie ocupada:

El canon deberá aplicarse exclusivamente respecto de la superficie que ocupen las instalaciones objeto del uso autorizado, a la que deberá sumarse, en su caso, el viario interior.

2. Coste de transformación:

Vendrá referido a la superficie ocupada por la instalación de las placas solares así como por zanjas, anclajes y el viario interior que sea superior a 3 m. de anchura.

Se fija estimativamente un importe mínimo de 3 euros/m<sup>2</sup> por la ocupación de las placas, zanjas y anclajes, 7 euros/m<sup>2</sup> respecto del viario interno y 20 euros/m<sup>2</sup> por la superficie que se destine a edificaciones o construcciones auxiliares fijas.

d) Restauración, hotelero y asimilados, turismo rural, centros recreativos deportivos y de ocio, campamentos de turismo, actividades culturales, docentes y asistenciales, religiosas y benéficas, centros para el tratamiento, valorización, depósito y eliminación de residuos de titularidad y explotación privadas, estaciones de servicio:

A) Con carácter general:

### 1. Superficie ocupada:

Se entenderá por ésta la efectivamente ocupada por la edificación, cualquier tipo de urbanización, cualquier clase de instalaciones auxiliares, aparcamiento y viario interior de la parcela.

### 2. Coste de transformación:

Esté no podrá ser inferior a 30 euros/m<sup>2</sup>, excepto que excepcional y motivadamente se aporte y acepte un coste inferior, mediante informe técnico municipal, debidamente justificado, no admitiéndose un coste inferior a 20 euros/m<sup>2</sup>.

Respecto del viario interno, éste se valorará estimativamente en 20 euros/m<sup>2</sup> asfaltado y 7 euros/m<sup>2</sup> sin asfaltar.

### B) Con carácter singular:

#### Campamentos de turismo:

### 1. Superficie ocupada:

En las declaraciones de interés comunitario para la instalación de campamentos de turismo, a los efectos del cálculo del canon de uso y aprovechamiento, la superficie ocupada quedará comprendida dentro del porcentaje del 25% de la superficie del camping al que se refiere el artículo 7.1 del Decreto 119/2002, de 30 de julio, del Gobierno Valenciano, Regulador de los Campamentos de Turismo en la Comunidad Valenciana, resultando la efectivamente ocupada por las edificaciones y construcciones, cualquier tipo de urbanización, instalación auxiliar, aparcamiento y viario interior de la parcela.

El 75% de superficie del campamento de turismo que se pueda asignar a zona de acampada, en los términos del referido Decreto 119/2002, de 30 de julio, quedará exento de canon salvo aquella superficie que se destine a construcciones o edificaciones, resultando gravada en tal caso por la cuantía que a continuación se señala.

### 2. Coste de transformación:

El coste de transformación que se aplicará a las edificaciones y construcciones, cualquier tipo de urbanización, cualquier clase de instalaciones auxiliares, incluso paellers y piscinas, aparcamiento y viario interior de la parcela, será de 25 euros/m<sup>2</sup>.

#### Casas rurales que requieran declaración de interés comunitario:

### 1. Superficie ocupada:

Se entenderá por ésta la efectivamente ocupada por la edificación, cualquier tipo de urbanización, cualquier clase de instalaciones auxiliares, aparcamiento y viario interior de la parcela.

### 2. Coste de transformación:

El coste de transformación que se aplicará a las edificaciones y construcciones, cualquier tipo de urbanización, cualquier clase de instalaciones auxiliares, incluso paellers y piscinas, aparcamiento y viario interior de la parcela, será de 25 euros/m<sup>2</sup>.

### e) Redes de suministro e instalaciones de titularidad privada.

1. Superficie ocupada:

El canon deberá aplicarse respecto de la superficie que ocupen las instalaciones objeto del uso autorizado, a lo que deberá sumarse, en su caso, el viario interior de acceso.

2. Coste de transformación:

Vendrá referido básicamente al coste de las labores de instalación de torres, postes y similares y de ocupación de los terrenos, al coste de realización de las zanjas u otro tipo de actuaciones, y al viario interior, fijándose estimativamente, en el importe como mínimo de 3 euros/m<sup>2</sup> la instalación de torres, postes o similares, 5 euros/m<sup>2</sup> respecto de la realización de zanjas u otro tipo de actuaciones, y 7 euros/m<sup>2</sup> respecto del viario interno.

Tercero

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Comunitat Valenciana».