



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO SANTA POLA

2656 ORDENANZA REGULADORA CRITERIOS OBJETIVOS PONDERACIÓN RELATIVA SUELO OBJETO DE TRASFERENCIA DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO...

EDICTO

El Pleno de la Corporación que presido, adopto, en sesión celebrada el 25 de enero de 2023, los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- De aprobación inicial de la ORDENANZA municipal REGULADORA DE LOS CRITERIOS OBJETIVOS para la ponderación relativa de suelos que hayan de ser objeto de TRASFERENCIA de aprovechamiento urbanístico y del valor de repercusión del suelo urbanizado para la COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES de aprovechamiento, conforme al siguiente:

TEXTO ARTICULADO DE LA ORDENANZA:

Artículo 1º. Objeto de la Ordenanza.

1. El Excmo. Ayuntamiento de Santa Pola, de conformidad con lo establecido por el artículo 82.3 in fine del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) establece y regula mediante esta Ordenanza los criterios objetivos para la ponderación relativa de suelos que hayan de ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico, para la monetización sustitutiva y subsidiaria de la misma (art. 82.2.d LOTUP) y la determinación del valor de repercusión del suelo urbanizado para el rescate del 10% de las plusvalías derivadas del incremento de aprovechamiento por cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria (art. 82.3 LOTUP).

Artículo 2º. Tasación. Informes previos técnico y Jurídico. Fiscalización previa.

1. En todos los casos mencionados en el artículo anterior, se realizará y aprobará una tasación, previos informes técnico y jurídico, con fundamento, tanto los informes como la tasación final, en el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo, conforme a lo establecido en el art. 3º siguiente.

2. Los informes se evacuarán por jefaturas de las dependencias respectivas: el técnico, por la Jefatura de los Servicios Técnicos municipales, y el jurídico por el Coordinador/a del Servicio de Urbanismo, en ambos casos sin perjuicio de otros informes que, de conformidad con el art. 174 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre -ROF-, pueda recabar la Alcaldía, su Concejalía Delegada de Urbanismo, o el propio órgano decisorio municipal a quien corresponda aprobar la tasación.

3. De conformidad con lo establecido por el artículo 214.2.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley



Reguladora de las Haciendas Locales y 7.1.a) y 8.1 y 2 del Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local, la adopción del acuerdo de aprobación de la tasación queda sometida a fiscalización previa por parte de la intervención de fondos, sin que la misma pueda sustituirse por la toma de razón y el control posterior, a que alude el art. 9.1 del mismo RD 424/2017.

Artículo 3º. Forma y fundamento de la valoración.

1. Tanto los informes como la tasación que finalmente se apruebe tomará por base y se realizará a partir del valor de referencia de los bienes inmuebles previsto en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y fijado en los informes anuales de los mercados inmobiliarios urbano y rústico.

2. Cuando se trate de valorar un inmueble de uso no abarcado o contemplado en el correspondiente informe del mercado inmobiliario, la valoración se realizará aplicando al módulo del área homogénea de que se trate el coeficiente de ponderación por uso que resulte del siguiente cociente:

$CP_x = VC_x / VC_m$; siendo:

CP_x : Coeficiente de ponderación del uso "x".

VC_m : Valor de construcción del uso del módulo de valor medio.

VC_x : Valor de construcción del uso vivienda.

3. Se realizará la valoración individualizando el módulo de valor medio aplicable correspondiente a la ubicación del inmueble en función de las características de su descripción catastral (en el caso de inmuebles urbanos, conforme al RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana).

4. La valoración podrá justificar una aminoración a fin de no rebasar el límite del valor de mercado. A tal fin podrá aplicar un coeficiente hasta el límite del factor aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles aprobado por Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre, o las sucesivas que la sustituyan o modifiquen.

Artículo 4º. Áreas Homogéneas de Valoración. Determinación de las mismas. Modificación de su perímetro.

1. Las áreas o ámbitos territoriales homogéneos de valoración y sus respectivos módulos de valor medio son los recogidos en los informes del mercado inmobiliario urbano y rústico que aprueba la Dirección General del Catastro, Secretaría de Estado de Hacienda, del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Los vigentes, fueron aprobados para el año 2022 por la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022 y la Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General del Catastro, sobre los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcciones del ejercicio 2022.

2. Por razón de modificación de la ordenación urbanística de un ámbito, o de su desarrollo de gestión, mediante modificación de esta Ordenanza, podrán fusionarse o subdividirse las áreas homogéneas de valoración, así como modificarse su perímetro, cuando se estime que la delimitación vigente o su módulo puedan experimentar un



desajuste como consecuencia del rezago entre su nueva situación urbanística y la realización de un número suficiente de transacciones privadas de inmuebles situados en ellas.

3. Asimismo, y por la misma razón, podrá modificarse el módulo de valor medio, con o sin modificación perimetral.

SEGUNDO.- Someter el expediente al trámite de Información pública y audiencia de cualesquiera interesados, para presentación de reclamaciones y sugerencias, por el plazo de treinta días, a contar del siguiente al de inserción del correspondiente Edicto en el BOP de Alicante. El Texto de la Ordenanza aprobada inicialmente permanecerá públicamente expuesto, para su consulta, en la sede electrónica del Ayuntamiento y en el Tablón de Edictos.

En el caso de que no se presentara ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el presente acuerdo, hasta entonces provisional.

TERCERO.- No obstante lo anterior, la Ordenanza no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto en el BOP de Alicante y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, a efectos de control. En el texto de la Ordenanza se asentará la diligencia acreditativa correspondiente, señalando la fecha de su entrada en vigor.

Durante el plazo de exposición pública no se ha deducido ninguna reclamación ni sugerencia. Por tanto, el acuerdo de la aprobación inicial ha devenido en definitivo. A los efectos de entrada en vigor de la Ordenanza, se publica su texto integro.

La presente Ordenanza entrará en vigor con su publicación y el transcurso del plazo de 15 días que establece el artículo 65.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local a efectos de control.

En Santa Pola a fecha de la firma electrónica

ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo.:M.^a Loreto Serrano Pomares

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la el Acta que contiene el texto íntegro de la presente Ordenanza Reguladora Criterios Objetivos para la Ponderación Relativa de Suelos que hayan de ser Objeto de Tránsito de Aprovechamiento Urbanístico y del Valor de Repercusión del Suelo Urbanizado para la Compensación de Excedentes de Aprovechamiento, se registro de Entrada en la Subdelegación del Gobierno y en La Generalitat Valenciana el día 11 de abril de 2023 .

FIRMADO ELECTRONICAMENTE
El Secretario General

Antonio Sánchez Cañedo

