



Modificación de la LOTAU: canon urbanístico

Con la publicación de la Ley 2/2025, de 11 de abril, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha se modifica la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU).

En primer lugar, se modifica el apartado 3 del artículo 64, afectando al régimen jurídico del canon de participación pública en el uso o aprovechamiento del suelo atribuido por calificación urbanística.

Con la modificación, se aclaran determinados aspectos en cuanto a la regulación del canon urbanístico, que afectan tanto a la parte de esta prestación que perciben los municipios como a la parte correspondiente a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, así como mejorar la regulación del procedimiento de liquidación definitiva completando esta.

El segundo artículo modificado es el 76.1, que suprime la obligación de la reserva obligatoria del cinco por ciento del presupuesto de inversión de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, destinada al patrimonio público del suelo, con la finalidad de promover una mejor presupuestación y conseguir una mayor concordancia entre el presupuesto inicial y el grado de ejecución de las correspondientes partidas asociadas al cumplimiento de las finalidades de dicho patrimonio público.

Por último, se añade una disposición adicional undécima, con la finalidad de constituir el Fondo del Patrimonio Público del Suelo como instrumento necesario de contabilidad presupuestaria que centraliza los créditos del presupuesto de gastos que se destinarán a los fines legalmente establecidos, cuya gestión corresponderá a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), queda modificado como sigue:

Modificación de la LOTAU: canon urbanístico

Uno. El apartado 3 del artículo 64, queda redactado en los siguientes términos:

“3. Para los actos previstos en la letra b) del apartado 3.º del número 1 del artículo 54, la resolución autonómica o municipal que los autorice deberá, o bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, cuando así lo haya aceptado la administración actuante, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será:

a) Del dos por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.

b) Del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea de entre 500.000 y 5.000.000 euros, en cuyo caso corresponderá un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) En los supuestos del artículo 62 de esta ley, así como cuando el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra a realizar sea superior a 5.000.000 euros, el canon devengado será del cuatro por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos el 40 % a partes iguales entre ellos y el otro 60 % en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos, y el resto para la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

d) Del cuatro por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando la actuación se articule por medio de instrumentos supramunicipales, en cuyo caso corresponderá por mitad a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y al municipio o



Modificación de la LOTAU: canon urbanístico

municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación. En este último supuesto, la cuantía del canon que corresponda a los municipios afectados se distribuirá entre éstos conforme a lo dispuesto en la letra anterior.

e) En los supuestos de actuaciones en núcleos rurales tradicionales no irregulares regulados en la disposición adicional quinta de la presente ley, el canon devengado será del dos por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.

El 50% del canon autonómico referido en las letras anteriores podrá satisfacerse mediante la realización de inversiones u obras a materializar por parte del promotor de la actuación por sí o mediante acuerdo con terceros. Dichas actuaciones se realizarán bien dentro del área de influencia de la actividad objeto de calificación, bien en zonas categorizadas como zonas escasamente pobladas o zonas en riesgo de despoblación en la normativa frente a la despoblación y para el desarrollo del medio rural.

Se entiende a los efectos del presente artículo por área de influencia de la actividad la formada tanto por los municipios en que ésta desarrolle su actividad y su entorno, como por aquellos otros de donde obtenga los recursos y suministros. Se entiende por coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, el coste de ejecución material de aquella.

El canon tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

Si la ejecución de la actuación se autorizase por fases diferenciadas requiriendo cada una de ellas una autorización administrativa específica para su ejecución material, el abono del canon se concretará en su devengo y cuantía en cada una de dichas autorizaciones.



Modificación de la LOTAU: canon urbanístico

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta el importe real y efectivo de la inversión necesaria para la adecuada realización de la actuación, se realizará la oportuna comprobación administrativa a efectos de practicar la liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los municipios se darán traslado respectivamente, en el plazo de un mes, de las comprobaciones efectuadas siendo útiles para que una y otros puedan proceder a la liquidación definitiva del canon.

En los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen podrán establecerse exenciones o reducciones de este canon. Se autoriza al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha a la modificación de las cuantías pecuniarias establecidas en el presente apartado.

Dos. El apartado 1 del artículo 76, queda redactado en los siguientes términos:

“1. La Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios, de forma independiente o mancomunada o consorciada, deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas para actuaciones públicas y de facilitar el planeamiento territorial y urbanístico y su ejecución en el marco de sus correspondientes competencias.”

Tres. Se añade una disposición adicional undécima, que queda redactada en los siguientes términos:

“Disposición adicional undécima. Fondo del Patrimonio Público del Suelo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

1. Los ingresos a los que se refieren los artículos 76 y 77 constituyen el Fondo del Patrimonio Público del Suelo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Este es el instrumento presupuestario que centraliza los créditos del presupuesto de gastos que se destinarán a los fines legalmente establecidos.



Modificación de la LOTAU: canon urbanístico

2. La gestión del fondo corresponderá a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.”