

## **ORDENANZA FISCAL POR LA QUE SE REGULA LA TASA POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

El Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera, de conformidad con las facultades que le otorga la Ley 39/88 Reguladora de las Haciendas Locales y la Ley 8/89 de 13 de Abril de Tasas y Precios Públicos acuerda:

1º.- La imposición y ordenación de la tasa por expedición de Licencias Urbanísticas.

2º.- La aprobación de la presente ordenanza fiscal, por la que se regula el establecimiento de la tasa por otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D.L. 1/92 de 26 de Junio) y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística respecto de las obras y construcciones que se realicen en el término municipal.

### **Artículo 1º.- Hecho imponible.**

El hecho imponible viene determinado por la actividad municipal desarrollada con motivo de la autorización para la ejecución de construcciones, instalaciones, obras y en general para cualquier licencia urbanística en el término municipal, tendente a verificar si las mismas se realizan con sujeción a la normativa urbanística, usos del suelo y demás normativa legal vigente.

### **Artículo 2º.- Obligación de contribuir.**

La obligación de contribuir nace desde el momento en que se formula la oportuna solicitud de la preceptiva licencia o desde que se realice o ejecute cualquier construcción instalación u obra a las que se refieren en el artículo 1.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y las contempladas en la presente Ordenanza, sin haberla obtenido.

Si el solicitante, concedida la licencia, renunciara a ejecutar la construcción, instalación y obra tendrá derecho a la devolución del 50% de las tasas satisfechas, previa solicitud por el interesado, antes de que la licencia caduque.

### **Artículo 3º.- Sujeto pasivo.**

Son sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, públicas y privadas, incluso el Estado, Comunidad Autónoma y demás Administraciones Públicas - excepto el propio Ayuntamiento - y las empresas explotadoras de Servicios Públicos, que solicitan licencia o autorización para la realización de las obras instalaciones o construcciones a que la presente Ordenanza se refiere, así como aquellas que las ejecuten sin haberlas obtenido. Serán responsables subsidiarios del pago de los derechos que regula esta ordenanza, los propietarios, poseedores o usuarios por cualquier título de los inmuebles en los que se realicen las instalaciones o se ejecuten las obras, siempre que se haya llevado a cabo con su conformidad, expresa o tácita, y sin abuso de derecho.

### **Artículo 4º.- Base imponible.**

Se tomará el hecho imponible como módulo de imposición, esto es, el coste de la actividad administrativa municipal desarrollada para la concesión de la licencia.

## **Artículo 5º.- Cuota tributaria.**

La cuota tributaria a aplicar por cada licencia que deba otorgarse vendrá determinada por las siguientes cantidades:

### **I.- Licencias urbanísticas.**

1.- Licencia para cuyo otorgamiento se requiere la presentación de proyecto y dirección técnica tales como, obras de nueva planta, ampliaciones, reformas, derribos, movimiento de tierras, reparaciones, etc.

1.1.- Nueva planta	78,76 euros
1.2.- De urbanización	39,43 euros
1.3.- Reformas	39,43 euros
1.4.- Derribos	78,76 euros
1.5.- Movimiento de tierras	39,43 euros
1.6.- Reparaciones	39,43 euros
1.7.- Ampliaciones	39,43 euros
1.8.- Otras (distintas de las anteriores)	39,43 euros

2.- Otras licencias 19,72 euros

2.1.- Licencia para obras menores, no necesitan proyecto ni dirección de obras.

Se consideran obras menores:

- a.- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar los huecos y en tabiques interiores, ampliándose si es necesario.
- b.- Derribo y reconstrucción de tabiques sin modificar su situación.
- c.- Sustitución de solería.
- d.- Reparación y reconstrucción de cielos rasos.
- e.- Colocación bajantes.
- f.- Reparación de goteras.
- g.- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pinturas, etc.

2.2.- Otras licencias para cuyo otorgamiento no se requiera la presentación de proyecto.

3.- Junto con la solicitud de licencia urbanística deberá acreditarse la constitución de una fianza del 2% del presupuesto de ejecución material, para garantizar la reparación de posibles daños y perjuicios al dominio público, devolviéndose una vez terminada la obra.

### **II.- Licencias de parcelaciones urbanísticas.**

1.- Por parcela resultante	15,78 euros
2.- Por hectáreas	39,43 euros

III.- **Licencias de modificación de uso.** 23,65 euros

- Uso residencial
- Uso industrial
- Uso comercial
- Locales para uso de garajes, entendiéndose como tal el espacio cubierto destinado a la guarda de vehículos, por cada cinco plazas.

### **IV.- Licencias de primera ocupación.**

1.- Por unidad de vivienda	11,80 euros
2.- Naves y locales, por cada 100 m2 o fracción.	11,80 euros

V.- **Legalizaciones** 78,76 euros

1.- Legalización de obras ejecutada, sin haber obtenido previa licencia.

- 1.1.- Cuando requiera licencia para cuyo otorgamiento se precisa la presentación de proyecto y dirección técnica.
- 1.2.- Cuando requiera licencia para cuyo otorgamiento no es preciso la presentación de proyecto.
- 2.- Legalización posterior al plazo de vigencia de la licencia original concedida.

#### **VI.- Instalaciones de grúa y torre.**

- 1.- Por instalación y puesta en servicio, 19,72 euros.

#### **VII.- Colocación de rótulos, carteles, banderas (...) en fachadas o lugares visibles desde la vía pública.**

- 1.- Por rótulo, cartel, etc. 15,78 euros

#### **Artículo 5º bis.- Bonificaciones.**

Tendrán una bonificación del 50% de la tasa por licencia de obras y la tasa por licencia de primera ocupación, aquellas construcciones acogidas al convenio sobre vivienda en régimen de autopromoción que este Ayuntamiento tiene suscrito con el Colegio Oficial de Andalucía Occidental. (Aprobado provisionalmente por el pleno de 23 de enero de 1998.

#### **Artículo 6º.-**

No están sujetos a la presente ordenanza las siguientes actuaciones:

- 1.- El pintado de fachadas y muros medianeros al descubierto, cuando constituyan parte de una obra general.
- 2.- Las obras de mera conservación, que tienen carácter obligatorio respecto de los edificios declarados monumentos histórico-artísticos, así como los catalogados en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes con el grado de protección integral o global siempre que las obras se refieran a elementos sujetos a la protección.

En todo caso, la no existencia de la obligación de contribuir, no exime de la obligación de obtener la preceptiva licencia urbanística.

#### **Artículo 7º.- Normas de gestión.-**

Las personas interesadas en la concesión de una licencia vendrán obligadas a solicitarla de este Ayuntamiento, solicitud que habrá de ser formulada por el promotor o contratista de la obra y en la que se especificarán, la naturaleza, extensión y alcance de la obra a realizar, lugar y emplazamiento, y en general, la información necesaria para el conocimiento del contenido de la misma y acreditación del pago, a la que se acompañará la siguiente documentación:

1º.- Para la concesión de las licencias a que se refiere la **tarifa I.** (obras para las que se precisa proyecto):

- a) Copia o referencia de cédula o información urbanística, caso de haber sido concedida al interesado con anterioridad.
- b) Señalamiento de alienaciones y rasantes, que podrá facilitarse por el Ayuntamiento, conjuntamente con la información urbanística o con ocasión de la solicitud de la licencia.
- c) Proyecto redactado por técnico competente y debidamente visado por el correspondiente colegio oficial, en el que en todo caso se contendrá presupuesto del coste de la obra desglosado por unidades de obra, así como comunicación del técnico o técnicos encargados de la dirección facultativa, igualmente visada por los colegios correspondientes.
- d) Solicitud de ocupación de vía pública con vallas, andamios, escombros, materiales u otros, cuando proceda.

- e) Cuando se trate de obra de construcción o adaptación de locales, naves, etc., destinadas a albergar o ejercer cualquier actividad industrial o comercial sometida a licencia, deberá acreditarse estar en posesión de la misma o al menos tenerla solicitada, pudiendo incluso solicitarse simultáneamente la concesión de la licencia por la actividad y la obra.

No obstante lo anterior cuando se trate de obras de construcción o adaptación de locales, naves, etc. destinadas a albergar o ejercer cualquier actividad no regulada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, podrá obviarse la obligación de estar en posesión de la licencia o solicitarla simultáneamente, siempre y cuando por el interesado se acredite estar en posesión de la licencia para modificación de uso o de información urbanística favorable sobre al viabilidad del uso pretendido.

**2º.-** Para la concesión de las licencias a que se refiere la **tarifa II.** (Parcelaciones Urbanísticas):

- a) Plano general de situación de la parcela.
- b) Plano expresivo de la situación actual y de la parcelación, reparcelación o agregación que se solicita en ambos casos realizados por técnicos competentes.

**3º.-** Para la concesión de licencias a las que se refiere la **tarifa III** (Modificación de Uso):

Si como consecuencia del cambio de uso se ha tramitado, o tramita simultáneamente licencia de obras o de apertura de establecimiento, la documentación requerida para esta última dispone de los datos necesarios para la tramitación de la licencia de modificación del cambio de uso, será suficiente con la presentación de solicitudes debidamente cumplimentadas.

En caso contrario a la solicitud deberá acompañarse:

- a).- Planos de situación y del local o edificio objeto del cambio de uso, con indicación de superficie construida.
- b).- Memoria en la que se indique el uso actual y el previsto y se justifique el cambio.

**4º.-** Para la concesión de las licencias contenidas en la **tarifa IV** (primera ocupación), se requerirá:

4.1.- Licencia de Primera Ocupación:

- a).- Certificado final de obra, suscrito por los técnicos directores de la misma y visado por los Colegios Profesionales respectivos.
- b).- Declaración de alta a los efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- c).- Fotografía de la fachada en tamaño mínimo de 9 X 13 cm.
- d).- En el supuesto de que durante el transcurso de las obras, estas hayan experimentado modificaciones con respecto al proyecto tramitado para la consecución de la licencia de edificación, siendo estas legalizables, deberá acompañarse asimismo a la solicitud, proyecto reformado de ejecución final con los requisitos exigidos para el proyecto inicial, así como el cuestionario sobre estadística adaptados a la realidad de la obra.

4.2.- En caso de Licencia de Primera Ocupación de edificios con más de cinco plazas de garaje, se requerirá además:

- a).- Que con anterioridad haya sido presentado proyecto de instalaciones suscritos por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, en cuya redacción será de aplicación el R.D. 279/91 de 1 de marzo, por el que se aprueba las Normas Básicas de Edificación NBE-CPI/91: Condiciones de protección contra incendios en los Edificios", y cuantas disposiciones puedan dictarse modificando o desarrollando el mismo. Igualmente, será de aplicación el Reglamento de Electrotécnico de Baja Tensión y demás disposiciones complementarias.

- b).- Que junto con la solicitud de Licencia de Ocupación se aporte certificado final de las instalaciones expedido por el técnico director de las mismas, visado por el colegio oficial correspondiente.

5º.- La tramitación de las legalizaciones contempladas en la **Tarifa V** requerirá:

- a).- Expediente de Legalización de la obra o instalación, redactado por técnico legalmente facultado, visado por el colegio oficial correspondiente, conteniendo memoria y planos en los que se describa la obra o instalación y su valoración detallada, así como certificación técnica en relación con la solidez, habitabilidad y cumplimiento de la normativa urbanística aplicable y de la específica que le sea de aplicación.
- b).- Cuestionario de estadística sobre edificación y vivienda.
- c).- Documento acreditativo de haber causado o solicitado el alta a los efectos de Impuestos sobre Bienes Inmuebles.
- d).- Fotografía de la fachada en tamaño mínimo de 9 X 13 cm.

6º.- Para la concesión de licencias a las que se refiere la **Tarifa VI** (Instalación de Grúa Torre):

- a).- Instalación:
- Instancia del interesado, acompañando la siguiente documentación:
  - Proyecto técnico, redactado de acuerdo con las Instrucciones técnicas complementarias MIE-AEM2 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención, referente a grúas-torres para obras (BOE núm. 163 de 7 de julio de 1.968).
  - Certificado de la casa instaladora, suscrito por técnico titulado, acreditativo del perfecto estado de los elementos de la grúa a instalar y asumir la responsabilidad de su montaje hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento.
  - Seguro de Responsabilidad Civil por importe mínimo de 300.506'05 euros.
- b).- Puesta en servicio:
- Instancia del interesado acompañando:
  - Certificado de la casa instaladora, suscrito por técnico titulado, acreditativo de que se cumple las condiciones de la Norma UNE 58-101-80, parte II y que se ha hecho entrega al usuario después de comprobar en su presencia el correcto funcionamiento de sus dispositivos de seguridad.
- c).- Si la grúa hubiera de emplazarse en la vía pública, por imposibilidad de hacerlo en el interior de la finca, deberá solicitarse la correspondiente autorización municipal, acompañando plano de emplazamiento y medidas de seguridad a adoptar, suscritos ambos por el técnico director de las obras.

7º.- Para la concesión de las restantes licencias en la **Tarifa VII** (colocación de rótulos) se requerirá:

- a).- Plano de situación y, en su caso, plano realizado por el técnico competente.
- b).- Memoria descriptiva de las obras a realizar con especificaciones en cuanto a calidades y cantidades, de los materiales a emplear.
- c).- Presupuesto detallado de ejecución material de las obras, desglosado por unidades de obra.

8º.- Los proyectos para las obras de nueva planta, rehabilitación y demolición de edificios, deberán acompañarse de los cuestionarios sobre estadística de edificación y vivienda.

9º.- Para la concesión de licencias para obra pública o privada, cuando el presupuesto global del proyecto de la obra sea igual o superior a 601.012'10 euros o haya de emplear 50 o más trabajadores, contabilizados en la fase de mayor utilización simultánea de mano de obra:

-Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, de acuerdo con lo previsto en los Reales Decretos 555/86 de 21 de febrero y 84/90 de 19 de enero, sobre la obligatoriedad de inclusión de un Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo en los proyectos de edificación y obras públicas.

En el presupuesto global mencionado deben incluirse el presupuesto de ejecución material, beneficio industrial y gastos generales de la totalidad de la obra proyectada, sin intención alguna a su posible falseo.

**10º.-** Aquellos proyectos de edificación destinados en su totalidad o que destinen alguna zona de los mismos a garaje o aparcamiento de vehículos, deberán justificar el cumplimiento, no solo de la normativa urbanística aplicable, sino de las condiciones de protección contra incendios, en la actualidad NBE-CPI/91, con las siguientes particularidades:

- a).- Las cocheras con capacidad para cinco vehículos como máximo, serán consideradas como locales y zonas de riesgo especial bajo, de acuerdo con NBE-CPI/91, considerándose autorizada su instalación y uso, con las licencias de edificación y primera ocupación respectivas, al margen de otras autorizaciones administrativas preceptivas que correspondan.
- b).- Los garajes o aparcamientos para más de cinco vehículos, serán objeto de las condiciones particulares para este uso establecidas en la NBE-CPI/91.

Con ocasión de la solicitud de la licencia de obras para el edificio donde se enclava el garaje, la parte del proyecto preceptivo que afecte a este, será informado en lo relativo a su adecuación a la NBE-CPI/91. Posteriormente, y en todo caso antes de la solicitud de la Licencia de Primera Ocupación, deberá aportarse el proyecto de instalaciones a que se refiere el artículo 7º, apartado 4º.4.2, el cual será informado considerando el conjunto de las instalaciones.

Si el objeto del local es su explotación económica precisará, además, de la correspondiente licencia municipal relativa a establecimientos.

#### **Artículo 8º.-**

Las solicitudes para obras de nueva planta, reforma esencial de construcción y demás en que así lo establezcan las Ordenanzas o Normas Urbanísticas deberá ir suscrita por el ejecutor de las obras y por el técnico director de las mismas.

#### **Artículo 9º.-**

En las solicitudes de licencia para obras de nueva planta deberá constar que el solar se encuentra completamente expedito y sin edificación que impida la construcción, por lo que, en caso contrario deberá solicitarse previa o simultáneamente licencia para demolición de las construcciones.

#### **Artículo 10º.-**

Si después de formulada la solicitud de licencia se modificase o ampliase el proyecto, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento acompañado del nuevo presupuesto o el reformado y en su caso planos y memoria de la modificación o ampliación.

#### **Artículo 11.-**

El pago de la tasa se realizará con ocasión de la presentación de la solicitud, mediante documento acreditativo del ingreso en la entidad financiera que se designe por la corporación, no admitiéndose en las oficinas municipales la instancia, sin que se halla hecho el correspondiente ingreso.

#### **Artículo 12º.-**

La ejecución de las obras queda sujeta a vigilancia, fiscalización y revisión del Ayuntamiento quién lo ejercerá a través de sus técnicos y agentes. Para facilitar su labor se deberá informar en lugar visible desde la vía pública sobre el nº de expediente de concesión de licencia urbanística, el promotor, el contratista y el técnico director de las obras, salvo en las licencias para obras menores en las que se informará únicamente el promotor y número de expediente. Para el caso de incumplimiento de estas obligaciones de información se establece una sanción de 30,05 euros. Independientemente de esta inspección, los interesados vendrán obligados a solicitar la comprobación de las obras en las fases o estados determinados.

#### **Artículo 13º.-**

1.- Todas las licencias caducarán a los seis meses, contados desde la notificación de su concesión, si durante dicho período no se hubiera iniciado las obras o construcción a que se refiera, o cuando se paraliza sin causa justificada por idéntico período.

No obstante lo anterior, los interesados podrán solicitar la prórroga de la vigencia de la licencia, por una sola vez y con duración de otros seis meses.

La solicitud deberá realizarse, en todo caso, antes de la caducidad de la licencia.

2.- Todas las obras deberán estar finalizadas en el plazo previsto en el proyecto tramitado para la consecución de la licencia o, a falta de previsión, cuando hubieren transcurrido tres años desde la notificación de la misma o del correspondiente permiso de inicio, sin perjuicio de que se determinen plazos distintos de la licencia, atendiendo a las características de la obra u otras exigencias urbanísticas.

Cumplido el plazo para la terminación de la obra caducará la licencia salvo que se solicite y obtenga prórroga de la misma por plazo de seis meses.

#### **Artículo 14º.-**

1.- La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tal caso, su eficacia quedará supeditada y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

Dicha suspensión y condicionado serán igualmente aplicables cuando, siendo requisito necesario en virtud del artículo 7. 9º de la presente Ordenanza, el proyecto de ejecución no se acompañe del Estudio de Seguridad e Higiene en el trabajo.

También tendrán eficacia diferida las licencias que se concedan sin que haya sido acreditada previamente la personalidad y asunción del contratista de la obra, viniendo obligado el interesado a cumplimentar este requisito antes del inicio de la misma.

2.- El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el permiso de inicio de obras.

#### **Artículo 15º.-**

1.- Podrán concederse licencias de edificación en parcelas edificables calificadas como suelo urbano que no tengan la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- En aquellos supuestos en los que la parcela no cuente con los servicios urbanísticos necesarios y adecuados y no forme parte de un sector, polígono o unidad de ejecución desarrollados, con proyecto de urbanización aprobado, con el fin de asegurar la urbanización y edificación simultánea a que se refiere el punto anterior, el proyecto de edificación deberá contener, separadamente, la documentación técnica precisa y presupuesto de las obras necesarias para el establecimiento y conexión de tales servicios urbanísticos, salvo que por su entidad, dichas obras se incluyan en un proyecto de urbanización puntual que habría de tramitarse conjuntamente con el de edificación. En ambos casos, el proyecto verificará que los

servicios urbanísticos existentes tienen la suficiente dotación o capacidad, incluyendo en su caso la adecuación de estos a las necesidades del edificio.

#### **Artículo 16º.-**

Las licencias de obras podrán tramitarse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

#### *Notas:*

- 1.- Publicada en el BOP de 31.12.97*
- 2.- Modificada en el art.5, correspondiente a la publicación del BOP de 31.12.1999.*
- 3.- Modificada en el art.12, correspondiente a la publicación del BOP de 19.12.00.*
- 4.- Modificada en lo que respecta a la cuota tributaria (art. 5º), siendo publicada dicha modificación en el BOP de 31.12.2004.*
- 5.- Modificada en lo que respecta a la cuota tributaria (art. 5º), siendo publicada dicha modificación en el BOP de 31.12.2005.*
- 6.- Modificada en lo que respecta a la cuota tributaria (art. 5º), siendo publicada dicha modificación en el BOP de 22.12.2006.*
- 7.- Modificada en lo que respecta a la cuota tributaria (art. 5º), siendo publicada dicha modificación en el BOP Num. 238 de 28.12.2007.*
- 8.- Modificada en lo que respecta a la cuota tributaria (art. 5º), siendo publicada dicha modificación en el BOP Num. 234 de 30.12.2008.*