



ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASAS POR LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 1º. Fundamento y Naturaleza. En ejercicio de la potestad tributaria otorgada, con carácter general, por los artículos 133,2, 142 de la Constitución y 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y la que, en particular concede respecto a las tasas el artículo 58 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la Tasa por licencias urbanísticas, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas se ajustan a las disposiciones contenidas en los artículos 20 a 27 de la Ley 39/88, y con carácter subsidiario, a los preceptos de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

Artículo 2º. Hechos imponible. Constituye el hecho imponible de la tasa, la prestación de los servicios técnicos y administrativos previos a la concesión de las licencias, que preceptivamente se han de solicitar del Ayuntamiento para la ejecución de toda clase de construcciones y obras o instalaciones relacionadas con ellas.

Artículo 3º. Clasificación a efectos de tributación. Las construcciones y obras o instalaciones sujetas a licencia urbanística del hecho imponible se clasifican a efectos de tributación en los siguientes grupos:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) Obras mayores:
 - Obras de nueva planta
 - Obras de ampliación
 - Obras de reforma que afecten a la estructura
 - Obras de acondicionamiento integral
 - Obras de demolición
 - Obras de instalación, ampliación o reforma de establecimientos industriales o comerciales.
 - Obras por cambios de uso de local a vivienda o trasteros.
 - Instalación de elementos publicitarios con intervención técnica.
 - Instalación de grúas.
 - Y cualquier otra obra o instalación que requiera proyecto o certificado técnico.
 - Explanaciones, terraplenados, desmontes y vaciados, cuya profundidad exceda de 2,20 m².
- c) Obras menores:
 - Obras de mantenimiento y reparación interior que afecten a distribuciones y huecos.
 - Adaptación de locales y reformas en general que no afecten a la estructura.
 - Obras de ampliación de superficie inferior a 10 m².
 - Instalación de elementos publicitarios sin intervención de Técnico.
 - Talas y abatimientos de árboles.
 - Explanaciones, terraplenados, desmontes y vaciados, cuya profundidad sea inferior a 2,20 m².
- d) Obras de fontanería, alcantarillado y control de calidad de sus acometidas.
- e) Obras de instalación de redes de servicios y su control de calidad.
- f) Parcelaciones urbanas, segregaciones y agrupaciones.
- g) Primera utilización en edificios.
- h) Cerramiento de fincas.
- i) Instalación en edificios de toldos, marquesinas y rótulos visibles desde la vía pública.
- j) Modificación del uso de los edificios e instalaciones.

Artículo 4º. Sujeto Pasivo. 1. Son sujetos pasivos contribuyentes, las personas físicas y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, que sean propietarios o poseedores o, en su caso, arrendatarios de los inmuebles en los que se realicen las construcciones o instalaciones o se ejecuten las obras.

2. En cualquier caso, tendrán la condición de sujeto pasivo sustituto del contribuyente los constructores y contratistas de las obras.



Artículo 5º. Responsables. Se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Artículo 5º. Base imponible. Constituye la base imponible de la Tasa:

- a) Para Obras Mayores el Presupuesto de ejecución por Contrata (P.E.C.) que en ningún caso será inferior al coste de referencia de la edificación fijados por el Servicio de Normativa Técnica, supervisión y control de la Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid actualizado a la fecha de la liquidación
- b) Devengará el 4% de ICIO y 0,30% de tasa; en ningún caso la cuota a pagar será inferior 50,00 euros, quedando excluido el correspondiente a la maquinaria e instalaciones industriales y mecánicas.
- c) Los metros lineales de fachada en las alineaciones y rasantes.
- d) Los metros cuadrados de los edificios en la licencia de primera ocupación y modificación de uso.

Artículo 7º. Cuota tributaria. La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible las siguientes tarifas:

DEMARCACIONES DE ALINEACIONES Y RASANTES

	EUROS
• Hasta 10 metros lineales	200,00
• Hasta 20 metros lineales	300,00
• Hasta 50 metros lineales	400,00
• Más de 50 metros lineales	500,00

OBRAS MAYORES

Para Obras Mayores devengará el 4% de ICIO y 0,30% de tasa.

Tanto para la presentación de proyectos de Obras Mayores como para la presentación de proyectos de tramitaciones de Licencias de apertura, Instalaciones y funcionamiento se deberá aportar un ejemplar en soporte informático con las directrices técnicas que determinen los Servicios Técnicos Municipales anualmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno, asimismo se deberá aportar en cada uno de los expediente de Obras Mayores y Apertura una dirección de correo electrónico a los efectos de subsanaciones y agilización de expedientes.

En el supuesto de que se tramitara el proyecto de ejecución de obras separado del proyecto básico, habiéndose concedido licencia con arreglo a este último, su autorización estará sujeta al pago de una tasa equivalente al 30 por 100 de la cuota que le corresponda en el ejercicio vigente según el presupuesto del proyecto aportado.

La licencia urbanística instada por los interesados para la modificación de los proyectos de obras legalmente autorizados, tributarán en concepto de la presente tasa con arreglo a la tarifa siguiente: 30% de la tasa devengada o mínimo de 200 euros.

Las tarifas a las que se refieren los párrafos anteriores son independientes de la revisión de la liquidación practicada por la licencia inicial, que deberá realizarse cuando se vea afectada su base imponible.

OBRAS MENORES Y OBRAS DE DECORACION

Devengará el 4% de ICIO y 0,30% de tasa; en ningún caso la cuota a pagar será inferior a 50,00 euros.

La apertura de zanjas o calas para acometidas de los servicios públicos en terrenos de uso público y cualquier remoción del pavimento o aceras en la vía pública, tiene la consideración de obra menor a los efectos de la presente tasa.



OBRAS RELATIVAS A SERVICIOS GENERALES

Las cuotas exigibles por las licencias de obras comprendidas en este grupo, se fijarán con arreglo al siguiente cuadro:

Epígrafe 1º.	EUROS
Construcción de pozos o minas de aguas claras	200,00

Epígrafe 2º.

Inicio de la prestación del servicio de alcantarillado para acometida particular de edificaciones:	
Hasta 250 m ² construidos	155,00
Por cada m ² de exceso	0,18

En caso de convenio con el Canal de Isabel II se establecerán las tarifas fijadas por dicho organismo.

PARCELACIONES URBANAS, SEGREGACIONES Y AGRUPACIONES

Se aplicará la misma tarifa prevista para las parcelaciones en la Ordenanza Reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios Públicos Municipales de Orden Urbanístico.

PRIMERA OCUPACION O UTILIZACION DE LOS EDIFICIOS O INSTALACIONES

El impuesto se calculará sobre el ICIO del 4% y la tasa del 0,30% con la valoración final de la obra y deduciendo el importe ya abonado. El pago mínimo será de 100,00 €.

A) Viviendas: Se satisfará la cuota que resulte de aplicar a la base imponible el siguiente cuadro de tarifas:

- Hasta 60.000,00 € de presupuesto 0,70 %
- Hasta 120.000,00 € de presupuesto 0,65 %
- Hasta 180.000,00 € de presupuesto 0,60 %
- Hasta 240.000,00 € de presupuesto 0,55 %
- Más de 240.001,00 € de presupuesto 0,50 %

B) Locales industriales, comerciales, garajes y otros usos: Se satisfará la cuota que resulte de aplicar a la base imponible el siguiente cuadro de tarifas:

- Hasta 60.000,00 € de presupuesto 0,70 %
- Hasta 120.000,00 € de presupuesto 0,65 %
- Hasta 180.000,00 € de presupuesto 0,60 %
- Hasta 240.000,00 € de presupuesto 0,55 %
- Más de 240.001,00 € de presupuesto 0,50 %

C) Cuando por los motivos siguientes:

- a) Encontrarse las edificaciones inacabadas,
- b) Deterioros ocasionados por particulares a la vía pública sin reponer,



- c) Cuando sea preciso comprobar la subsanación de deterioros en las conexiones con los servicios públicos,
 - d) Por infracciones urbanísticas, cuando sea preciso realizar una segunda o más visitas de comprobación, con sus informes técnicos correspondientes, previo a la concesión de la licencia.
- La tarifa de la tasa se incrementará en 150,00 euros por cada una de ellas.

OBRAS DE REDES DE SERVICIOS

Las obras que supongan instalación, ampliación, reforma o modificación de redes de distribución, se considerarán obras mayores y se aplicará la cuota establecida para dicho tipo de obras.

COLOCACION DE ROTULOS, CERRAMIENTO DE EDIFICIOS, INSTALACIONES EN EDIFICIOS, TOLDOS Y MARQUESINAS E INSTALACIÓN DE GRUAS.

Su cuota será la que resulte de aplicar la misma base y tarifas que las obras menores.

AVALES - GARANTÍAS

Se deberán constituir los siguientes avales-garantías:

- En la concesión de la Licencia de Obras Mayores para Viviendas, Naves o edificios: 1.500 €
Si para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación no se hubiera repuesto el viario o elementos públicos afectados por la obra podrá el Ayuntamiento de Ajalvir, el aval depositado se ejecutará para la correcta reposición previo trámite de audiencia al interesado, procediéndose a aplicar dicha fianza a los costes iniciales de ejecución de la reposición de los elementos públicos dañados o no ejecutados según se disponía en la Licencia de Obra concedida.

Dicha garantía deberá depositarse en metálico en la tesorería municipal procediéndose a su devolución en caso de correcta ejecución noventa días después de la concesión de la licencia de Primera Ocupación

- Actuaciones de Viario (zanjas, calas, etc.): 1.500 €
Dicha garantía deberá depositarse en metálico en la tesorería municipal procediéndose a su devolución previo informe favorable de los Servicios Técnicos noventa días después de la finalización de la obra.

Aval por gestión de residuos:

- En Obras Mayores: el 3% del P.E.M.
Dicha garantía deberá depositarse en metálico en la tesorería municipal procediéndose a su devolución previa presentación del justificante de tramitación de gestión de residuos por empresa homologada.

MODIFICACIÓN DEL USO DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES

A los efectos de liquidación de la cuota tendrán la consideración de primera utilización de los edificios.

Artículo 8º. Devengo. 1. Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la oportuna solicitud de la licencia urbanística, si el sujeto pasivo formulase expresamente ésta.

2. Cuando las obras se hayan iniciado o ejecutado sin haber obtenido la oportuna licencia, la tasa se devengará cuando se inicie efectivamente la actividad municipal conducente a determinar si la obra en cuestión es o no autorizable, con independencia de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para la autorización de esas obras o su demolición si no fueran autorizables.

3. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de ésta condicionada a la modificación del proyecto presentado, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia.



4. En el caso de desistimiento formulado por el solicitante con anterioridad a la concesión de la licencia, las cuotas a liquidar serán el 25 por 100 de las señaladas, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente, y que, por parte del interesado, no se hubiera procedido a la ejecución de la obra. En todo caso, la cuota que resulte no será inferior a 50,00 euros.

Artículo 9º. Declaración. 1. Las personas interesadas en la obtención de una licencia de obras presentarán en el Registro General solicitud en impreso normalizado acompañando la documentación exigida para cada tipo de obra o actuación.

2. Si después de formulada la solicitud de licencia se modificase o ampliase el proyecto, deberá ponerse en conocimiento de la Administración Municipal, acompañando el nuevo presupuesto o el reformado, y, en su caso, planos y memorias de la modificación o ampliación.

Artículo 10. Régimen de ingreso. 1. De acuerdo con la potestad reconocida por el artículo 27 de la Ley 39/88, se establece el régimen de liquidación de la tasa.

1. A la vista de las instalaciones, construcciones u obras, el Ayuntamiento mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso, la base imponible, practicando la correspondiente liquidación definitiva y exigiendo del sujeto pasivo la cantidad que corresponda.

Artículo 11. Los documentos justificativos de la concesión del permiso y del pago de las tasas municipales, deberán estar en la obra en lugar visible a la disposición de los agentes del Ayuntamiento. Asimismo, en lugar visible, deberá colocarse un cartel, donde constarán los siguientes extremos: nombre y apellidos o razón social del propietario y del promotor, director y ayudante de las obras, fecha y número de licencia y fecha de terminación de las obras. En todo caso deberá presentar en el Ayuntamiento declaración de haberlo instalado.

Artículo 12. Caducidad de licencia. 1. La caducidad de las licencias determinará la pérdida de los derechos y tasas satisfechos por aquéllas. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo de los seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento.
- b) Cuando dichas actuaciones fueran interrumpidas durante un período superior a tres meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- c) Cuando el funcionamiento de una actividad fuere interrumpido durante un período superior a seis meses, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- d) Cuando habiendo dispuesto de alguna prórroga anterior, no se cumpliera el plazo de terminación.
- e) En todo caso las obras deberán quedar terminadas en el plazo de tres años desde su concesión, en caso de autorizarse prórrogas justificadas se procederá a una liquidación final con cálculo de I.P.C.

2. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados en el párrafo anterior, aumentados con las prórrogas que hubieran sido concedidas, y surtirán efectos mediante resolución expresa del órgano municipal competente, previa audiencia al interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. En los supuestos de caducidad señalados en los apartados a), b) y c) del artículo anterior, se podrá solicitar, antes de que expire el plazo, prórroga de la vigencia de la licencia otorgada, por una sola vez y por causa justificada. El plazo de prórroga no podrá ser superior, en todo caso, al señalado para la caducidad.

Cuando previsiblemente no pudiera cumplirse el plazo de ejecución y no se hubiera solicitado prórroga con anterioridad, si se hubiese alcanzado la última fase de ejecución prevista en el proyecto, podrá solicitarse prórroga, por plazo adecuado no superior a seis meses.

4. Cualquier prórroga se concederá por el Ayuntamiento previo abono de las tasas equivalentes al 10 por 100 de las que fueron abonadas para la concesión de la licencia, sea primera prórroga o sucesivas. En todo caso, el Ayuntamiento podrá revisar la liquidación de las tasas abonadas sobre las obras que resten por ejecutar a los dos años desde la fecha de otorgamiento de la licencia.

Artículo 13. Infracciones y sanciones. En todo lo relativo a infracciones tributarias y sus distintas Calificaciones, así como las sanciones que a las mismas corresponden, se aplicará lo previsto en la Ley General del Suelo y en la legislación autonómica y estatal aplicable



Artículo 14. Quedan vigentes los artículos de ordenanzas anteriores que no se opongan a la presente ordenanza, con especial incidencia y constancia de validez de los costes de referencia general por tipo de edificaciones publicadas en el BOCM nº 310 de 30.12.2008, en caso de contradicción o controversia el órgano municipal que tenga atribuida la competencia (el Pleno municipal o por delegación el Alcalde o la Junta de Gobierno) resolverá dichas contradicciones, recursos o criterios de interpretación.

Artículo 15. ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS

La actualización del método de determinación de costes de referencia podrá derivarse de dos factores diferentes, con los contenidos siguientes:

- a) Actualización periódica por evolución del IPC: Se realizará anualmente aplicando a la lista de Costes de Referencia General los nuevos valores obtenidos al afectarlos de la variación que corresponda por la evolución del IPC.
- b) Actualización pormenorizada de los costes de referencia generales: El contenido de la lista de Costes de Referencia General podrá ser modificado en su contenido (añadiendo o excluyendo alguno de sus componentes) o en los costes de partida que se proponen. El coeficiente global de actualización de precios así obtenido se aplica a los costes de referencia correspondientes al año anterior para su actualización.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigor una vez publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con efectos desde el día siguiente a su publicación definitiva y continuará en vigor mientras no se acuerde la derogación o modificación, sustituyendo completamente a la Ordenanza anterior.