



## **ORDENANZA FISCAL NÚMERO 9 REGULADORA DE TASAS POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**

### **I. FUNDAMENTO Y NATURALEZA**

#### **Artículo 1º.-**

1. En uso de las facultades conferidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 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, este Ayuntamiento establece la tasa por otorgamiento de licencias urbanísticas exigidas por el artículo 245 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, que se regirá por la presente Ordenanza fiscal cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 57 de la citada ley.

### **II. OBJETO**

#### **Artículo 2º.-**

Será objeto de esta exacción la prestación de los servicios técnicos y administrativos necesarios para el otorgamiento del preceptivo título habilitante para instalaciones, construcciones y obras de toda clase, demoliciones, movimientos de tierras, parcelaciones y reparcelaciones, demarcaciones de alineaciones y rasantes, cerramientos, corta de árboles, colocación de carteles, así como ocupación de viviendas y locales, cambio de uso de los mismos, modificación de estructura y/o aspecto exterior de las edificaciones ya existentes; vertederos y rellenos; obras de instalación, ampliación o reforma de viviendas, locales de negocio e industrias; obras en el Cementerio municipal, colocación de nichos y panteones, incluida la colocación de lápidas; alcantarillas particulares, acometida a las públicas y construcción de pozos negros; obras de fontanería; instalaciones eléctricas, su ampliación y/o modificación en viviendas y edificios urbanos; obras menores; todos los actos que señalen los Planes de Ordenación, normas subsidiarias y, en general cualesquiera otros actos u obras de naturaleza análoga; así como sus prórrogas.

Esta tasa es compatible con el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras establecido en los artículos 100 y siguientes del Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Hacienda Locales.



### III. HECHO IMPONIBLE Y DEVENGO

#### **Artículo 3º.-**

Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación del servicio, conforme a lo previsto en el artículo 20.4 h) del Real Decreto legislativo 2/2004, el otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa. Dicha actividad municipal técnica y administrativa tiene por objeto verificar si los actos de edificación y uso del suelo a los que se refieren los artículos 236 y siguientes del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y las comunicaciones previas y declaraciones responsables las obras menores a las que se refiere el artículo 162 del RBSO que hayan de realizarse dentro del término municipal, se ajustan a la legalidad urbanística, así como la expedición de informes y cédulas urbanísticas y documentos para la inscripción registral de los proyectos de reparcelación.

La obligación de contribuir nace en el momento de formularse la solicitud de la preceptiva licencia, o desde que se realice o ejecute cualquier instalación, construcción u obra, aún sin haberla obtenido.

### IV. SUJETO PASIVO Y RESPONSABLES

#### **Artículo 4º.-**

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35 de la Ley General Tributaria, que sean propietarios o poseedores o, en su caso, arrendatarios de los inmuebles en los que se realizan las construcciones o instalaciones o se ejecuten las obras, que soliciten la licencia o que resulten beneficiados o afectados por los servicios o actividades que constituye el hecho imponible de este tributo.

2. En todo caso, tendrá la condición de sustituto del contribuyente los constructores y contratistas de las obras.

#### **Artículo 5º.-**

Serán responsables solidarios o subsidiarios de la deuda tributaria, junto a los deudores principales, las personas o entidades a que se refieren los artículos 42 y 43 de la Ley General Tributaria.

### V. BASE IMPONIBLE Y CUOTA TRIBUTARIA

**Artículo 6º.-**

1. Se tomará como base de la presente exacción en general, el coste real o efectivo de las obras, construcciones o instalaciones, con las siguientes excepciones:

- a) En los movimientos de tierra, los metros cúbicos de tierra a remover.
- b) En las parcelaciones urbanísticas la superficie expresada en metros cuadrados.
- c) En la primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones en general y modificaciones de uso, la unidad residencial con independencia de la tipología, y el metro cuadrado de superficie útil de ocupación de locales no sujetos a licencia de apertura.
- d) En la corta de árboles, la unidad.
- e) En la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, la superficie de la instalación expresada en metros cuadrados.

2. El coste real y efectivo de las obras se determinará en función del presupuesto de ejecución material del proyecto, presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente; en otro caso, el coste real y efectivo de la obra será determinado por los técnicos municipales de acuerdo con el coste estimado del proyecto.

3. Se consideran obras menores:

Los que no afecten a la estructura, muros de carga, escaleras, ascensores, fachadas y otros elementos esenciales de la construcción, y que en todo caso no presenten proyecto técnico.

**Artículo 7º.-**

1. La cuota tributaria se determinará con arreglo a las siguientes normas:

a) Primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones en general y modificación de uso, 46,00 euros por unidad residencial con independencia de la tipología, e igual cuantía por cada 200 metros cuadrados o fracción de superficie útil de ocupación de locales no sujetos a licencia de apertura, con un máximo en este último caso de 103,00 euros.

b) Parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable 0,24 euros/metro cuadrado de parcela matriz a segregar, con un máximo de 203,00 euros.

c) Licencia o declaración responsable de colocación de carteles y vallas publicitarias visibles desde la vía pública, por cada licencia o declaración responsable 10,65 euros/metro cuadrado, con un mínimo de 10,65 euros y un máximo de 203,00 euros.

d) Obras:



- Para obra menor:

El 1% del presupuesto de contrata con un mínimo de 15,00 euros.

- Para obra mayor:

El 1% del presupuesto de contrata con un mínimo de 53,50 euros.

Cuota máxima: 50.000,00 euros.

Modificación de las obras de edificación ya concedidas: cuando se solicite licencia o declaración responsable de modificación de obra concedida con anterioridad, se abonará nueva tasa sobre el presupuesto de la obra modificada a cuyo efecto el proyecto modificado incluirá no solo el presupuesto total de la obra sino el presupuesto específico de las partes de la misma que se ven afectadas por la modificación, en base a la cual se liquidará la nueva tasa.

e) Concesión de licencias de innecesariedad de parcelación: Por cada parcela segregada 23,00 euros.

f) Cambio de titularidad de la licencia: 85,00 euros.

#### **Artículo 8º.-**

En los supuestos de legalización de obras, la cuota exigible se determinará aplicando la Ordenanza fiscal vigente en el momento de la solicitud, o en su caso, de la incoación del oportuno expediente.

### **VI. EXENCIONES**

#### **Artículo 9º.-**

No podrán reconocerse más exenciones o bonificaciones que las expresamente previstas en las normas con rango de ley o las derivadas de aplicación de tratados internacionales.

### **VII. DESISTIMIENTO Y CADUCIDAD**

#### **Artículo 10º.-**

En tanto no sea notificado al interesado el acuerdo municipal sobre concesión de licencia, podrá éste renunciar expresamente a ella, quedando entonces reducida la tasa en un 20% de lo que correspondería pagar de haberse concedido dicha licencia.

**Artículo 11º.-**

Todas las licencias que se concedan llevarán fijado un plazo para la terminación de las obras. En los proyectos en que no figure específicamente el plazo de ejecución, éste se entenderá de tres meses para las obras menores, colocación de carteles en vía pública y corta de árboles, y de dos años para las restantes.

**Artículo 12º.-**

Si las obras no estuvieren terminadas en las fechas de vencimiento del plazo establecido las licencias concedidas se entenderán caducadas, a menos que anticipadamente se solicite y obtenga la prórroga reglamentaria. Las prórrogas que se concedan llevarán igualmente fijado un plazo que, como máximo, será el de la licencia originaria, abonando la tasa vigente correspondiente a la obra que falte por ejecutar, según presupuesto actualizado que aportará el interesado debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

**Artículo 13º.-**

Cuando las obras no se inicien dentro del plazo de un año, se considerará la licencia concedida para las mismas caducada, y si las obras se iniciaran con posterioridad a la caducidad darán lugar a un nuevo pago de derechos. Asimismo, si la ejecución de las obras se paralizara por plazo superior a los cuatro meses, se considerará caducada la licencia concedida, y antes de volverse a iniciar será obligatorio el nuevo pago de derechos.

**Artículo 14º.-**

La caducidad o denegación expresa de las licencias no da derecho a su titular a obtener devolución alguna de la tasa ingresada, salvo que la denegación fuera por hecho imputable a la administración municipal.

## VIII. NORMAS DE GESTIÓN

**Artículo 15º.-**

La exacción se considerará devengada cuando nazca la obligación de contribuir a tenor de lo establecido en el artículo tercero de esta Ordenanza, es decir, que se devenga cuando se solicite la licencia o se presenta la comunicación previa o declaración responsable.

Las tasas por prestación de servicios urbanísticos se gestionarán en régimen de autoliquidación cuando se presten a petición de los interesados, practicándose la correspondiente liquidación cuando se preste de oficio.



En régimen de autoliquidación, los sujetos pasivos deberán cumplimentar los impresos a tal efecto establecidos, con sujeción a los plazos, requisitos y efectos indicados en la Ordenanza fiscal reguladora del ICIO.

Al solicitar la licencia de ocupación deberá practicarse autoliquidación, debiendo acompañarse el Certificado Conjunto Final de Obra y Certificado del Coste Final de Ejecución Material, visados ambos por los Colegios Profesionales correspondientes y justificante de haber abonado el ICIO.

Cuando los servicios municipales comprueben que se están ejerciendo actos sometidos a gravamen, sin la preceptiva licencia, se considerará el acto de comprobación como la iniciación del trámite de esta última, con obligación del sujeto pasivo de satisfacer la tasa.

El pago de la autoliquidación o de la liquidación practicada por la administración municipal tendrá carácter de provisional y será a cuenta de la que proceda definitivamente.

#### **Artículo 16º.-**

La solicitud o la comunicación previa o declaración responsable, cuando proceda, podrá ser formulada por el interesado o por el contratista de la obra, deberá hacerse constar el nombre y domicilio del propietario del inmueble, del arrendatario del mismo cuando las obras se realicen por cuenta o interés de este, así como la expresa conformidad o autorización del propietario.

#### **Artículo 17º.-**

Las solicitudes para obras de nueva planta, reforma especial de construcciones existentes y, en general, para todas aquellas que así se establezca en las Ordenanzas de Construcción de este Ayuntamiento, deberán ir suscritas por el ejecutor de las obras o promotor, acompañadas de los correspondientes planos, proyecto, memoria presupuestos totales, visados por el Colegio Oficial a que pertenezca el técnico director de las obras o instalaciones y el número de ejemplares y con las formalidades establecidas en las referidas Ordenanzas de Construcción, de no ser preceptiva la intervención de facultativo.

#### **Artículo 18º.-**

Si después de formulada la solicitud de licencia se modificase o ampliase el proyecto, deberá ponerse en conocimiento de la administración municipal, con carácter previo a la ejecución de las mismas, acompañando el nuevo presupuesto o el reformado y, en su caso, planos, memoria y mediciones de la modificación o ampliación.

#### **Artículo 19º.-**



Los titulares de licencias otorgadas en virtud de silencio administrativo, antes de iniciar las obras o instalaciones, deberán ingresar, con carácter provisional, el importe correspondiente a la tasa en función del proyecto o presupuesto presentado.

#### **Artículo 20º.-**

Las personas interesadas en la concesión de exenciones o bonificaciones lo instarán del Ayuntamiento al tiempo de solicitar la correspondiente licencia, acreditando suficientemente las circunstancias que les dan derecho a su obtención, así como la legislación que establece unas y otras.

#### **Artículo 21º.-**

La placa en donde conste la licencia cuando se precise, o la licencia y las cartas de pago o fotocopias de unas y otras, obrarán en el lugar de las obras mientras éstas duren, para poder ser exhibidas a requerimiento de los agentes de la autoridad municipal, quiénes, en ningún caso, podrán retirarlas por ser inexcusable la permanencia de estos documentos en las obras.

#### **Artículo 22º.-**

En las solicitudes de licencias para construcciones, instalaciones y obras de nueva planta deberá hacerse constar que el solar se halla completamente expedito y sin edificación que impida la construcción, por lo que, en caso contrario, habrá de solicitarse previamente o simultáneamente licencia de demolición de las construcciones existentes, explotación, desmonte o la que fuera procedente.

En estas obras, la fachada y demás elementos quedarán afectos y deberán soportar los servicios de alumbrado y demás públicos que instale el Ayuntamiento.

#### **Artículo 23º.-**

Asimismo será previa a la licencia de construcción la solicitud de licencia para la demarcación de alineaciones y rasantes.

#### **Artículo 24º.-**

Las construcciones, instalaciones y obras que para su ejecución requieran utilización de vía pública o terrenos de uso público para el depósito de mercancías, escombros, materiales de construcción, así como para las que por precepto de la Ordenanza de Construcción sea obligatoria la colocación de andamios, vallas, puntales o asnillas, se exigirá el pago de la tasa correspondiente a estos conceptos, liquidándose conjuntamente a la concesión de la licencia urbanística.

#### **Artículo 25º.-**



1. Cuando las obras tengan un fin concreto y determinado que exija licencia de apertura de establecimientos, se solicitarán ambas conjuntamente, cumpliendo los requisitos que la legislación vigente y ordenanzas municipales exigen para ambas.

2. La tasa por otorgamiento de licencias urbanísticas es independiente y compatible con la tasa por ocupación de terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, vallas, puntales, asnillas, andamios y otras instalaciones análogas. En este caso, conjuntamente con la concesión de la licencia urbanística, se deberá autorizar el aprovechamiento del dominio público, y las respectivas tasas se liquidarán y satisfarán simultáneamente.

#### **Artículo 26º.-**

La ejecución de las obras queda sujeta a la vigilancia, fiscalización y revisión del Ayuntamiento, quien la ejercerá a través de sus técnicos y agentes. Independientemente de esta inspección, los interesados vendrán obligados a solicitar la inspección y comprobación de las obras en las fases o estados determinados por la Ordenanza de la Construcción.

#### **Artículo 27º.-**

Todas las liquidaciones tendrán carácter provisional hasta que, una vez terminadas las obras, sean comprobadas por la administración municipal las efectivamente realizadas y su importe, requiriendo para ello de los interesados las correspondientes certificaciones de obra y demás elementos o datos que se consideren oportunos. A la vista del resultado de la comprobación, se practicarán las liquidaciones definitivas.

#### **Artículo 28º.-**

1. Cuando se trate de actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo en terrenos de dominio público, tan pronto se presente una solicitud de licencias de obras mayores el órgano municipal competente podrá ordenar un depósito previo, equivalente al 40% del presupuesto de ejecución material, en presupuestos de obra superiores a 4.000,00 euros, aunque como norma general será del 1% con un mínimo de 300,00 euros, sin cuyo requisito no podrá tramitarse la solicitud, en presupuestos de obras inferiores el técnico municipal podrá proponer al órgano concedente el establecimiento de una garantía, cuando las características específicas de la obra lo requieran, aplicando el mismo criterio.

Dicho depósito será devuelto al interesado previa comprobación por los Servicios Técnicos del acta de fin de obra, proyecto en formato digital y declaración de alteración de bienes inmuebles de naturaleza urbana expedida por la Dirección General del Catastro.

2. El obligado a la ejecución de las obras de urbanización simultáneas a las de edificación conforme a la normativa urbanística, deberá garantizar mediante aval bancario por importe del 50% del coste de ejecución material, aval que permanecerá vigente hasta tanto el Ayuntamiento de Zuera acuerde su cancelación, previo Informe de los Servicios Técnicos



que acredite la realización de las obras de urbanización a completa satisfacción municipal, previa recepción positiva de las obras por el Ayuntamiento, o en su caso una vez solicitada licencia de ocupación. El ayuntamiento ejecutará el aval presentado cuando no se realizaren las obras de urbanización dentro del plazo señalado al efecto.

3. Cuando la obra de edificación se efectúe en suelo urbano con obra de urbanización completa, los servicios técnicos municipales calcularán el importe del aval al objeto de que pueda garantizar el coste de reposición de los servicios urbanísticos afectados por la construcción de edificaciones, valorándose en principio, y como cuantía mínima en el 1%. Dicho aval deberá ser devuelto a petición de la parte, una vez solicitada la Licencia de primera ocupación o utilización, con el previo informe favorable de los Servicios Técnicos correspondientes y presentación de declaración de alteración de bienes inmuebles de naturaleza urbana expedida por la Dirección General del Catastro.

4. Cuando se solicite Licencia urbanística y sea de aplicación el régimen de control de la producción, posesión y gestión de residuos de construcción y demolición conforme a la actual Ley Urbanística de Aragón, el importe de la fianza será de doce euros por tonelada de residuos cuya generación se prevea en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con mínimo de 120 euros y un máximo del cuatro por ciento del presupuesto de construcción previsto en el Proyecto de obra. Dicho importe se actualizará cuando así se realice por el Gobierno de Aragón.

#### **Artículo 29º.-**

La presente tasa es compatible con la de ocupación de terrenos de dominio público, cementerios o con la de apertura de establecimientos, tanto unas como otras podrán solicitarse conjuntamente y decidirse en un solo expediente.

#### **Artículo 30º.-**

La presente tasa no libera de la obligación de pagar cuantos daños se causen en bienes municipales de cualquier clase.

### **IX. PARTIDAS FALLIDAS**

#### **Artículo 31º.-**

Se considerarán partidas fallidas aquellas cuotas que no puedan hacerse efectivas por la vía de apremio y para declaración se instruirá el oportuno expediente, que requerirá acuerdo expreso, motivado y razonado, de la Corporación, previa censura de la Intervención.



## X. INFRACCIONES Y DEFRAUDACIÓN

### Artículo 32º.-

En todo lo relativo a infracciones, sus distintas calificaciones, así como las sanciones que a las mismas puedan corresponder y procedimiento sancionador se estará a lo que dispone la Ordenanza General de Gestión Recaudación e Inspección de este Ayuntamiento y subsidiariamente la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, de la Ley General Tributaria, todo ello sin perjuicio de en cuantas otras responsabilidades civiles o penales puedan incurrir los infractores.

## IX. DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza fiscal y, en su caso sus modificaciones entrarán en vigor en el momento de su publicación en el BOPZ, salvo que en las mismas se señale otra fecha, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Fecha publicación BOPZ: 29/12/2018