



## ORDENANZA FISCAL NÚMERO 7: TASA POR EXPEDICION DE LICENCIAS URBANISTICAS

### Artículo 1. Objeto

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo requerirán para su lícito ejercicio, **de licencia, declaración responsable o comunicación previa.**

### Artículo 2.- Licencia Urbanística:

La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

Están sujetos a licencia, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- g) Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.





### **Artículo 3.- Declaración responsable en materia de urbanismo**

Es el documento en que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple los requisitos para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo que se indican, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

### **Artículo 4.- Actos sujetos a declaración responsable:**

Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo:

- a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Renovación de instalaciones en las construcciones.
- d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
- e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

- a) La identificación y ubicación de su objeto.
- b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.
- c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.
- d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

### **Artículo 5.- Comunicación previa en materia de urbanismo:**

Es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.





El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

- a) La identificación y ubicación de su objeto.
- b) La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.»

#### Artículo 6.- Efectos

1. La licencia legitima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.
2. La comunicación previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

#### Artículo 7.- Hecho imponible

Constituye el **hecho imponible** del Impuesto, la realización, dentro del término municipal de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras, declaración responsable o comunicación previa, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento.

#### Artículo 8.- Sujetos pasivos.

Son **sujetos pasivos** de este impuesto, a título de contribuyente, las personas físicas o jurídicas y las Entidades a que se refiere el art. 33 de la Ley General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

A los efectos previstos en el párrafo anterior tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra, quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente, tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del mismo quienes soliciten las correspondientes licencias, o realicen las construcciones, instalaciones u obras.

#### Artículo 9.- Responsables.

Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren los arts. 38-1 y 39 de la Ley General Tributaria.

Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el art. 40 de la Ley General Tributaria.





#### Artículo 10.-

La cuota tributaria, resultará de aplicar al presupuesto de ejecución material el tipo de gravamen del **1,5%**

#### Artículo 11.- Cuota

La **cuota** de la Tasa será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

#### Artículo 12.- Base imponible

La **base imponible** de la Tasa, está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

#### Artículo 13.- Liquidación provisional

Cuando se conceda la licencia preceptiva o el interesado haya hecho la declaración previa o comunicación responsable, se practicará una liquidación provisional, determinándose la base imponible en función del presupuesto presentado por los interesados; en otro caso la base imponible será determinada por técnicos municipales, de acuerdo con el coste estimado del Proyecto.

A la vista de las construcciones, instalaciones u obras, efectivamente realizadas y del coste real efectivo de las mismas, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará en su caso, la base imponible a que se refiere el apartado anterior, practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole en su caso, la cantidad que corresponda.

En el caso de que, al realizar la liquidación provisional, se observe que el presupuesto de la obra no es adecuado a los precios medios vigentes, se liquidará sobre estos precios medios, y en caso de disconformidad, se realizará la comprobación administrativa, a la vista del coste real de la obra.

El Ayuntamiento, podrá exigir este impuesto en régimen de autoliquidación, con un mínimo de **9 euros**.

#### Artículo 14.- Caducidad





Las Licencias caducarán, al año de su otorgamiento, si en ese plazo no se hubiera dado comienzo a la obra. La comunicación previa o declaración responsable caducará al año de ser presentada en las oficinas municipales.

### Artículo 15. Reducciones

#### Gozarán de reducción de la Tasa a la mitad, las siguientes obras:

- La rehabilitación de viviendas, siempre que no se modifique el volumen del edificio, y con la condición de que en dicha obra se retire el revoco de la fachada, debiendo tratarse de vecinos empadronados y residentes todo el año.
- Relativo únicamente a Escarrilla, las obras realizadas por no empadronados residentes, para cubrición de fachada con piedra del país, y para sustitución del revestimiento de cubierta, cuando ésta sea de pizarra como material de cobertura. Las exenciones solo se aplicarán en el caso en el que se realice la sustitución del tejado de Uralita a pizarra en ningún caso, cuando se sustituya un tejado de pizarra por otro nuevo del mismo material.

### Artículo 16.- Reducciones por segunda vivienda.

- 1) Para la construcción o licencia de obras solicitada en el plazo de 5 meses desde la adquisición de la vivienda habitual (definición recogida en el Reglamento del IRPF), en la que deberá mantenerse empadronado, siempre que el solicitante cuente con dos años de antigüedad como residente en la localidad e inscrito en el Padrón Municipal, anteriores a la solicitud de la licencia, gozará reducción o bonificación sobre la Tasa en la cuantía de:

$\frac{3}{4}$  partes en la primera licencia para vivienda habitual y si se cumplieran las condiciones para obtener una segunda licencia para vivienda habitual, esta sería de  $\frac{1}{2}$ .

- 2) Deberán haber transcurrido al menos de cinco años desde el momento en que se expidió la licencia de obras objeto de bonificación o reducción, para solicitar la segunda, debiendo cumplirse además las siguientes condiciones:

- a) No mantener la propiedad del inmueble objeto de primera bonificación
- b) No se podrá bonificar el mismo inmueble hasta transcurridos 15 años de la anterior licencia.

- 3) Los solicitantes lo serán a título personal, como sociedad conyugal de bienes, o como sociedad mercantil creada con el exclusivo objeto de adquirir o construir la vivienda habitual.

Si el uso de la vivienda finalmente no cumple las condiciones de vivienda habitual, se deberá devolver el total de la bonificación o reducción, así como si no la mantuviera como tal por plazo superior a 5 años desde la concesión de la licencia o el beneficiario hubiera sido baja en el padrón durante ese plazo.





e) La reducción o bonificación correspondiente por la segunda vivienda deberá disminuirse en la cantidad reducida o bonificada en la primera.

f) El otorgamiento de las reducciones se dará previa presentación de la solicitud correspondiente, nunca de oficio por parte de este Ayuntamiento.

En el caso de ejecución de vivienda:

Si en la obra ejecutada hay varios pisos, en el cálculo de la reducción en la tasa se contemplará uno solo de ellos (y los servicios de forma proporcional) por unidad familiar, familia monoparental, o pareja de hecho.

Asimismo, cada hijo mayor de edad podrá causar dicho beneficio en otra vivienda solicitándolo a título personal, debiendo ésta adquirir la condición de habitual.

En el caso de adquisición de vivienda habitual:

- a. El cálculo de la bonificación sobre la Tasa se aplicará sobre la liquidación de la licencia, asimismo se procederá sin actualización alguna sobre dicha licencia otorgada en su día y en proporción de la cuota que le corresponda como copropietario o propietario (si es inmueble único). Las cuotas de propiedad de la Comunidad antedicha se referirán únicamente a la propiedad de la vivienda habitual.
- b. El máximo de superficie computable será de  $150 m^2$  construidos ó  $130 m^2$  útiles.
- c. La cuota de participación en la Comunidad será aportada por el solicitante mediante documento notarial.
- d. En caso de no estar disponibles en el Ayuntamiento las cifras de liquidación, se hará una estimación sobre los valores medios de las licencias que se liquidaron en el año de otorgamiento de la que nos compete.
- e. El otorgamiento de las reducciones se dará previa presentación de la solicitud correspondiente, nunca de oficio por parte de este Ayuntamiento.

Esta ordenanza fiscal será de aplicación con efecto retroactivo a aquellas licencias de obra otorgadas a partir del uno de enero de dos mil cuatro.

### Artículo 17.- Bonificaciones

Gozarán de una **bonificación del 50% de la Tasa, las siguientes obras:**

Las obras en locales comerciales o de servicios, con la obligación de permanecer el negocio durante un mínimo de 5 años.

**Gozarán de una bonificación del 95%** las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales (viviendas de protección oficial), que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.







**Gozarán de una bonificación de 95%** las obras de reposición derivadas de accidentes producidos como incendios o catástrofes naturales.

Se establece una **bonificación del 95 %** a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar para autoconsumo, siempre que no esté establecida su obligatoriedad por la normativa vigente. Será necesario en todo caso que los sistemas de aprovechamiento térmico o eléctrico dispongan de una potencia instalada mínima de 1,5 kW. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente. Esta bonificación se aplicará exclusivamente respecto de aquella parte de construcciones, instalaciones u obras cuyo objeto específico sea el sistema para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar, debiendo figurar convenientemente desglosada en el proyecto

Se establece una **bonificación del 90%** de la cuota del impuesto a favor de aquellas construcciones, instalaciones u obras que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados, siempre que dichas obras, construcciones e instalaciones no sean obligatorias por disposición legal aplicable al respecto.

## Artículo 18

**Están exentas de esta Tasa, las siguientes obras:**

1) Las de reforma de fachada, en las que se deje a la vista la mampostería del país, y las de sustitución del material de revestimiento de cubierta, cuando ésta sea de pizarra como material de cobertura, debiendo tratarse de empadronados residentes. Las exenciones solo se aplicarán en el caso en el que se realice la sustitución del tejado de Uralita a pizarra en ningún caso, cuando se sustituya un tejado de pizarra por otro nuevo del mismo material.

2) Las obras realizadas en el núcleo de Lanuza, por miembros de la Asociación de Antiguos Vecinos de Lanuza", que soliciten Licencias de Obras, con las siguientes condiciones:

- La solicitud deberá realizarse por parte de miembros de la Asociación de antiguos vecinos.
- Deberá tratarse de obras de recuperación de las casas en su primitiva tipología.
- Para poder beneficiarse de la referida exención la titularidad deberá mantenerse al menos por plazo de diez años.
- Si fuera enajenado antes de dicho plazo deberá abonarse el Impuesto y Tasa objeto del presente acuerdo, actualizados al momento de la enajenación.
- Deberá presentarse Proyecto (copia del realizado por el Colegio de Aparejadores).
- La exención solo se referirá a rehabilitación de una casa por vecino, si bien cabe cualquier tipo de división interna en esa casa, siempre que no afecte a la estructura exterior. Si se apreciara alguna diferencia constructiva el Ayuntamiento estará facultado para no conceder la indicada exención".





3) Las naves ganaderas, no pudiendo modificarse su uso, extremo éste que por otro lado se entiende contenido en las Normas Subsidiarias. Debe tratarse de vecinos empadronados con residencia fija en la localidad.

- Para la **E.L.M de Escarrilla** están exentas de esta Tasa las siguientes obras:

la construcción de todo tipo de establecimientos hoteleros, comerciales en Escarrilla, entendiéndose que en la bonificación está comprendida no solo la nueva construcción, sino también las ampliaciones de volumen de los establecimientos. No serán causa de bonificación las reformas interiores ni las obras de mantenimiento o conservación.

Queda caducada la exención establecida en acuerdos relativos a construcción de naves en el polígono industrial.

### Artículo 19

La inspección y recaudación de la Tasa, se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ley General Tributaria y en las demás Leyes del Estado, reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

### Artículo 20

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias, así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que complementan y desarrollan.

### Artículo 21

Para la utilización de las obras y construcciones que al amparo de las licencias municipales de obras se realicen, será preciso contar con una licencia de Primera Ocupación.

La Primera Ocupación la otorgará el Ayuntamiento previa presentación de Certificación Final de obra, por parte de la Dirección de Obra, con mención expresa del presupuesto de la misma.

Si se hubiere producido alguna modificación deberá aportarse la documentación técnica de dicha modificación.

Para el otorgamiento de licencia de Primera Ocupación, deberán estar realizadas y liquidadas las acometidas de los servicios de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica, y respecto de este último servicio, la presentación de Boletín de Instalador eléctrico, visado por el Servicio Provincial de Industria.







Asimismo, para el otorgamiento de Primera Ocupación deberá estar la edificación dada de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles, estando obligado a ello, el promotor y subsidiariamente el comprador.

## **Artículo 22**

Se devenga la Tasa y nace la obligación de contribuir, cuando se inicia 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, sí el sujeto pasivo formulase expresamente, ésta.

Cuando las obras se hayan iniciado o ejecutado sin haber obtenido la oportuna Licencia, la Tasa se devengará cuando se inicie 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.

## **Artículo 23**

La presente Ordenanza Fiscal, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, será publicada a efectos de alegaciones si las hubiere, entrará en vigor el día de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, y permanecerá vigente hasta tanto se acuerde su modificación o derogación.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Quedan derogadas todas aquellas disposiciones municipales anteriores que no se ajusten a la presente Ordenanza Fiscal.

Sallent de Gállego a fecha de la firma electrónica

EL ALCALDE,

LA SECRETARIA,

