

Ordenanza Reguladora de la Tasa por Otorgamiento de Licencias Urbanísticas.

Por la que se rige la actividad municipal, técnica y administrativa, que tiene la finalidad de verificar si los actos de edificación o uso del suelo que se pretendan realizar y a los cuales se refieren, son conformes con las previsiones de la Legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Fundamento legal.—Esta Entidad Local, en uso de las facultades contenidas en los artículos 133.2 y 142 de la Constitución española, y en el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con 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, establece la tasa por el otorgamiento de licencias urbanísticas, que se regirá por la presente ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo previsto al artículo 57 del Real Decreto Legislativo 2/2004.

Art. 2. Hecho imponible.—En virtud de lo establecido en el artículo 2.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; artículo 20.4.h) 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, y artículo 6 de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, el hecho imponible de la tasa viene determinado por la actividad municipal, técnica y administrativa, que tiene la finalidad de verificar si los actos de edificación o uso del suelo que se pretendan realizar y a los cuales se refieren el artículo 242 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, y el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, son conformes con las previsiones de la Legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

Art. 3. Sujetos pasivo.—

1. Tendrán la consideración de sujetos pasivos las personas físicas y jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás Entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyen una unidad económica o un patrimonio separado, susceptibles de imposición, que soliciten, provoquen o en cuyo interés redunde la actividad administrativa referenciada en el hecho imponible.

2. Asimismo, de conformidad con el artículo 23.2.b) 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, tendrán la consideración de sustitutos del contribuyente en las tasas establecidas por el otorgamiento de las licencias urbanísticas previstas en la normativa sobre suelo y ordenación urbana, los constructores y los contratistas de las obras.

Art. 4. Responsables.—

1. Serán responsables solidarios de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas físicas o jurídicas mencionadas en el artículo 42 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

2. Responderán subsidiariamente 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 artículo 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Art. 5. Base imponible y tarifa.—

1. Constituirá la base imponible del presente tributo, en general, el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, con las siguientes excepciones:

- a) En las obras de demolición: el valor de la construcción a demoler.
- b) En los movimientos de tierras como consecuencia del vaciado, relleno o explanación de los solares: los metros cúbicos de tierra a remover.
- c) En las agrupaciones, segregaciones, parcelaciones y reparcelaciones de terrenos: la superficie objeto de tales operaciones, expresada en metros cuadrados.
- d) En las demarcaciones de alineaciones y rasantes: los metros lineales de fachada o fachadas del inmueble sujeto a tales operaciones.
- e) En la primera utilización u ocupación de edificios: el coste real y efectivo de la obra.

2. Se entiende por coste real y efectivo de la obra, construcción o instalación el presupuesto de ejecución material de las mismas, no formando 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.

3. A los efectos del otorgamiento de la correspondiente licencia y la aplicación de la presente tasa se considerarán obras menores aquellas que tengan por objeto la realización de reformas, conservaciones o demoliciones que no supongan modificaciones o alteraciones sustanciales de la estructura, fachadas o cubiertas de edificios, y en particular las siguientes:

a) En propiedad privada:

- Adaptación, reforma o ampliación de locales.
- Marquesinas.
- Rejas o toldos en locales.
- Cerramientos de locales.

- Cambio de revestimientos horizontales o verticales en locales.
 - Rejas en viviendas.
 - Chimeneas o tubos de salida de humos.
 - Sustitución de impostas en terrazas.
 - Instalación, sustitución o repaso de canalones y bajantes.
 - Carpintería exterior.
 - Limpiar y sanear bajos.
 - Pintar o enfoscar fachadas en locales o viviendas.
 - Apertura, cerramiento o variación de huecos en muros.
 - Cerrar pérgolas o torreones.
 - Acristalamiento de terrazas.
 - Vallado o cerramiento de parcelas o plantas diáfanas.
 - Centros de transformación.
 - Tabiquería interior en viviendas o portales (demolición o construcción).
 - Rótulos.
 - Solado de parcelas, viviendas o locales.
 - Reformas de cuartos de baño, aseos o cocinas en locales o viviendas.
- b) En la vía pública:
- Anuncios publicitarios.
 - Vallados de espacios libres.
 - Zanjas y canalizaciones subterráneas.
 - Instalaciones de depósitos.
 - Acometidas de agua o saneamiento.
 - Pasos de carruajes.
 - Instalaciones en vía pública (postes, buzones, cabinas, quioscos, etcétera).

— Conducciones aéreas.

Todas las demás clases de obras no relacionadas en este apartado, o que no posean las características que en el mismo se expresan, tendrán la consideración de obra mayor.

4. Las cuotas o tipos a aplicar por cada licencia, serán los siguientes:

ACTIVIDAD	CUOTA
Obras, instalaciones y construcciones en general, incluidas las demoliciones, excepto obras consideradas menores	0,50% de la base imponible
Obras menores	0,10% de la base imponible
Movimiento de tierras para vaciado, relleno o explanación de terrenos	0,50% de la base imponible
Agrupaciones, segregaciones y parcelaciones, por cada metro cuadrado objeto de tales operaciones: En suelo urbano En suelo rústico	0,10 euros/metro cuadrado 0,01 euros/metro cuadrado
Primera utilización u ocupación de los edificios, y modificación del uso de los mismos	0,25% de la base imponible
Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública	0,50% de la base imponible
Señalamiento de alineaciones y rasantes, por cada metro lineal de fachada de los inmuebles	2,50 euros/metro lineal

Art. 6. Exenciones y bonificaciones.—De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 8/1989, de 13 de abril, no se reconoce beneficio tributario alguno, salvo al Estado, Comunidad y provincia a que pertenece este Ayuntamiento, y los que sean consecuencia de lo establecido en los tratados o acuerdos internacionales.

Art. 7. Devengo.—

1. La tasa se devenga y nace la obligación de contribuir cuando se inicia la actividad 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 esta.

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 de verificar si los actos de edificación o uso del suelo son conformes con las previsiones de la Legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la presente ordenanza.

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 esta condicionada a la modificación del proyecto presentado, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia.

Art. 8. Normas de gestión.—

1. Las personas interesadas en la obtención de una licencia urbanística presentarán la oportuna solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, con especificación detallada de la naturaleza, extensión y alcance de la obra o instalación a realizar, lugar de emplazamiento, presupuesto del coste real de la obra firmado por el que tenga a su cargo los trabajos, o por el facultativo competente y, en general, la citada solicitud contendrá toda la información necesaria para la exacta aplicación del tributo.
2. La solicitud podrá ser formulada por el interesado o por el contratista de las obras, pero deberá hacerse constar el nombre y domicilio del propietario del inmueble, del arrendatario del mismo cuando las obras se realicen por cuenta e interés de este, así como la expresa conformidad o autorización del propietario.
3. La licencia urbanística será concedida o denegada por resolución del señor alcalde-presidente o el órgano municipal en el cual aquel haya delegado.
4. Las solicitudes de obras de nueva planta, reforma esencial de construcciones existentes y, en general, para todas aquellas que así esté establecido en las ordenanzas municipales de edificación, en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la Ley de Ordenación de la Edificación, deberán ir suscritas por el ejecutor de las obras y por el técnico director de las mismas, y acompañadas de los correspondientes planos, memorias y presupuestos, visados por el Colegio Oficial al que pertenezca el técnico superior de las obras o instalaciones y en número de ejemplares y con las formalidades establecidas en la normativa referida en el presente párrafo.
5. Las solicitudes de primera utilización u ocupación de los edificios deberán ser suscritas por el promotor de la construcción, y su obtención es requisito previo indispensable para poder destinar los edificios al uso proyectado, teniendo por objeto la comprobación de que la edificación ha sido realizada con sujeción estricta a los proyectos de obras que hubieran obtenido la correspondiente licencia municipal para la edificación y que las obras han sido terminadas totalmente, debiendo, en consecuencia, ser obtenidas para su utilización. En los casos de modificación del uso de los edificios, esta licencia será previa a la de obras o reforma y tenderá a comprobar que el cambio de uso no contradice ninguna normativa urbanística y es conforme con la legislación vigente.
6. En las solicitudes de licencia para construcciones de nueva planta deberá hacerse constar que el solar está completamente expedito y sin edificaciones que impidan la construcción y, en caso contrario, habrá de solicitarse previa o simultáneamente licencia para la demolición de las construcciones que existieran.
7. Asimismo, será previa a la licencia de obras de nueva planta la solicitud de la licencia de demarcación de alineaciones y rasantes, siempre y cuando el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento así lo requiera.
8. La caducidad de las licencias, que se producirá por el transcurso de los plazos establecidos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, determinará la pérdida del importe abonado correspondiente a la liquidación inicial realizada en la fecha de concesión de la licencia, u otras liquidaciones posteriores.

9. 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 ello, los interesados vendrán obligados a solicitar la comprobación de las obras en las fases o estados determinados en la normativa de edificación.

10. Los titulares de licencias otorgadas en virtud de silencio administrativo, antes de iniciar las obras o instalaciones, y siempre que se ajusten a la normativa urbanística aplicable, deberán ingresar el importe de la cuota correspondiente al proyecto o presupuesto de la obra o actividad a realizar.

11. Las liquidaciones iniciales tendrán el carácter de provisional, pudiendo ser revisadas previa comprobación administrativa y técnica del hecho imponible y de su valoración, siendo definitivas cuando hayan transcurrido cinco años contados a partir de la fecha de expedición de la licencia sin haberse comprobado dichas liquidaciones iniciales. Para la comprobación de las liquidaciones iniciales y, en su caso, practicar las definitivas, regirán las siguientes normas:

a) La comprobación afectará al hecho imponible que no haya sido declarado por el sujeto pasivo o que lo haya sido parcialmente, y en cuanto a lo declarado, se determinará si la base coincide con las obras o actividades realizadas y con el coste real de las mismas.

b) La comprobación e investigación tributaria se realizará mediante el examen de las obras y documentos, libros, ficheros, facturas, justificantes y asientos de contabilidad principal o auxiliar del sujeto pasivo, así como por la inspección de bienes, elementos y cualquier otro antecedente o información necesaria para la determinación del tributo.

c) A estos efectos, y de conformidad con lo autorizado en el artículo 142 de la Ley General Tributaria, los funcionarios o empleados municipales expresamente designados en función de inspectores, podrán acceder a las fincas, locales de negocios y demás establecimientos o lugares en que se desarrollen actividades sometidas a gravamen por esta tasa. Cuando el dueño o morador de la finca o edificio, o la persona bajo cuya custodia se halle el mismo, se opusiera a la entrada de los inspectores, se llevará a cabo su reconocimiento previa autorización escrita del señor alcalde de este Ayuntamiento, y si se tratara del domicilio particular de cualquier español o extranjero se obtendrá el oportuno mandamiento judicial.

12. La licencia y carta de pago, o fotocopias de una y otra, obrarán en el lugar de las obras mientras duren estas, debiendo ser exhibidas a requerimiento de los agentes o inspectores municipales.

13. En los cambios de titularidad de las licencias municipales autorizadas por el Ayuntamiento se procederá a la actualización del presupuesto de la obra objeto de la licencia, aplicándose sobre dicho valor autorizado los tipos de tarifa correspondientes y la cuota resultante, y una vez descontado el importe de la tasa abonada inicialmente por la licencia transmitida se ingresará el importe correspondiente en la caja municipal.

14. Para poder obtener la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios, o la modificación del uso de los mismos, será requisito imprescindible que previamente se proceda a la liquidación definitiva de la licencia concedida para la obra, instalación o construcción en general para la que se solicita la ocupación o modificación de uso.

Art. 9. Liquidación e ingreso.—

1. El tributo se considerará devengado cuando nazca la obligación de contribuir según lo establecido en el artículo 7 de esta ordenanza.
2. Las correspondientes licencias urbanísticas objeto de esta ordenanza, hayan sido otorgadas expresamente o en virtud de silencio administrativo, e incluso las procedentes de acción inspectora, serán abonadas en metálico, transferencia bancaria, o cheque bancario conformado, en los plazos establecidos en la Ley General Tributaria, una vez notificada la oportuna liquidación.

Art. 10. Infracciones y sanciones.—

1. Las sanciones que procedan por infracciones cometidas por inobservancia de lo dispuesto en esta ordenanza serán independientes de las que pudieran arbitrarse por infracciones urbanísticas, con arreglo a dispuesto en la legislación urbanística y demás disposiciones reglamentarias.
2. En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como de las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 181 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y disposiciones que la desarrollen.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza fiscal, que fue aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 15 de noviembre de 2007, entrará en vigor el mismo día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (BOCM núm.29 de fecha 04-02-2008) y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2008, permaneciendo en vigor hasta que se acuerde su modificación o su derogación expresa.