

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

NAVALCAN

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 17 de la Ley 39 de 1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se halla expuesto al público el acuerdo provisional de la modificación parcial de la Ordenanza de la tasa por las licencias urbanísticas, aprobada provisionalmente por el pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 12 de noviembre de 2011.

Los interesados legitimados a que hace referencia el artículo 18 de la Ley citada podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas, contra la aprobación de dichas modificaciones en el plazo de treinta días, a partir del siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo. Las reclamaciones se presentarán en el Ayuntamiento dirigidas al pleno.

De no formularse reclamaciones contra el acuerdo de aprobación provisional de las modificaciones, éste quedará elevado a la categoría de definitivo, en previsión de lo cual se publican las modificaciones introducidas en la citada ordenanza.

MODIFICACION PARCIAL DE LA ORDENANZA POR LA CONCESION DE LICENCIAS URBANISTICAS

Los artículos que se relacionan, quedan redactados de la manera que se cita, a continuación, permaneciendo vigente el resto de la ordenanza:

Artículo 6.

1. Se tomará como base del presente tributo, en general, el coste de ejecución material de la obra o instalación con la excepción de los supuestos en los que no exista costos de obra, en los que se tomará como base la superficie afectada expresada en metros cuadrados.

2. Los Servicios Técnicos podrán comprobar la correcta aplicación de los precios y unidades de ejecución tomando como referencia la base de datos para la construcción centro del Colegio Oficial de Aparejadores de Guadalajara, en su versión de al menos un año anterior al de la fecha de la obra en cuestión.

3. Lo dispuesto en los números anteriores se entenderá sin perjuicio de la liquidación municipal que se practique a la vista de la declaración del interesado y la comprobación que se realice de la inicial, todo ello, con referencia a las obras efectivamente realizadas y su valoración real.

Artículo 7.

La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:

Epígrafe primero: Obras, instalaciones y construcciones en general, incluidas las demoliciones; devengarán el 2 por 100 de la base, con un mínimo de 22,00 euros, según los tramos indicados en el epígrafe quinto.

Epígrafe segundo: Los proyectos de reparcelaciones o similares, por cada metro cuadrado objeto de tales operaciones, 0,15 euros/metros cuadrados (25 pesetas/metro cuadrado), independientemente del tipo de suelo al que se refiere.

Epígrafe tercero: Las segregaciones (parcelaciones), por cada una de las fincas resultantes 30,00 euros hasta 150 metros cuadrados, y 1,00 euro de aumento por cada 10 metros cuadrados más. Excepto en suelo rústico, que serán 30,00 hasta 1.000 metros cuadrados, y 2,00 euros por cada 100 metros cuadrados más.

Epígrafe cuarto: Planes parciales, planes especiales y otros documentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística, programas de actuación urbanizadora y proyectos de urbanización, devengarán el 2 por 100 de la base, con un mínimo de 22,00 euros (3.660 pesetas).

Epígrafe quinto: Se establecen los siguientes tramos, y cuotas tributarias a pagar, con objeto de establecer un estándar de valoración:

Obras con presupuesto de 1,00 a 1.500,00 euros, 22,00 euros.

Obras con presupuesto de 1.501,00 a 3.500,00 euros, 70,00 euros.

Obras con presupuesto de 3.501,00 a 7.000,00 euros, 140,00 euros.

Obras con presupuesto de 7.001,00 a 12.000,00 euros, 240,00 euros.

Obras con presupuesto de 12.001,00 a 18.000,00 euros, 360,00 euros.

Obras con presupuesto de 18.001,00 a 25.000,00 euros, 500,00 euros.

Obras con presupuesto de más de 25.001,00 euros, 600,00 euros.

Si se presenta proyecto técnico el 2 por 100 de su presupuesto.

Artículo 12.- Requisitos de la solicitud de licencia de obras mayores.

Se entiende por obras mayores las de nueva planta y aquellas de reforma que afecten a la estructura portante del edificio, supongan ampliaciones de superficie habitable y en general que impliquen cambios en la situación catastral de la finca tanto en suelo rústico como urbano.

Las obras mayores en suelo urbano requerirán un solar que cumpla con las siguientes condiciones:

Dar frente, en al menos tres metros, a una calle pública (que ha de tener al menos ocho metros de ancho, si es de nuevo trazado).

Urbanización completa de dicha calle, según los estándares y reparto de costes que el propio Ayuntamiento establezca mediante obra pública ordinaria y el oportuno convenio urbanístico.

Dentro de un solar se admiten hasta tres viviendas unifamiliares con un acceso privado o mancomunado para ellas.

La prescripción de las NN SS de un fondo máximo de dieciocho metros para las viviendas, y de acuerdo a las tipologías tradicionales de la localidad, se contarán desde el cerramiento exterior de la vivienda y no desde la alineación a calle.

En el caso de viviendas es necesario disponer una plaza de aparcamiento, por cada una de ellas, en el interior del solar excepto en el caso de que la geometría del terreno lo impida o se destine a un uso terciario el local donde habría de ubicarse.

En solares en calles de nuevo trazado la altura máxima de edificación se limita a siete metros de altura de cornisa y diez metros de altura de cumbre.

Las obras mayores en suelo rústico requerirán un terreno que cumpla con las siguientes condiciones:

No esté vallado de una manera que incumpla con la Ordenanza municipal aplicable en estos casos.

Tenga una superficie de una hectarea útil mínima libre de pasos.

Se separe a linderos y caminos públicos un mín. de 50 metros.

Suponga en conjunto una edificabilidad máx. del 0,5 por 100.

Las alturas máximas serán de tres metros de cornisas y siete metros a cumbres para edificaciones situadas en cerros o a una cota por encima de los 450 metros y de seis metros de cornisas y nueve metros a cumbres para las situadas en bajos.

Su diseño garantice una integración de materiales, cromática y formal con su paisaje y con las edificaciones tradicionales en la zona.

Requerirán autorización sectorial de la Consejería de Medio Ambiente y Urbanismo.

Las solicitudes de licencia de obra mayor deberán acompañarse de la siguiente documentación:

Proyecto suscrito por técnico competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente. Encarpetado una copia en papel y otra en formato informático. PDF.

El proyecto deberá contener un plano de localización de la edificación proyectada sobre planimetría del Planeamiento vigente o en su defecto sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5000 si es suelo rústico, y no inferior a 1:1.000 si es suelo urbano o urbano de reserva, con indicación precisa y expresa de la clasificación del suelo y de la ordenación que le sea aplicable. Asimismo, el proyecto incorporará un cuadro de resumen comparado entre los parámetros de la ordenanza de aplicación y las características volumétricas, de uso y emplazamiento del proyecto sobre la parcela y un plano de alineaciones y rasantes inicial y final así como el plazo máximo previsto para la ejecución de la obra. Los proyectos de ampliación contendrán el levantamiento gráfico, a escala adecuada (mínimo 1:100), de la edificación en su estado original, así como estudio de la incidencia de la ampliación sobre el edificio original. Para solicitar y obtener la licencia urbanística será suficiente la presentación de proyecto básico, una vez visado por el Colegio correspondiente, aunque será necesario la presentación de proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del Proyecto Básico, el Estudio de Seguridad y Salud, los volantes de Dirección de Obra y la estadística para el Ministerio de Fomento, para poder obtener la autorización oportuna de inicio de las obras.

El plazo máximo para la presentación de esta documentación será de tres meses desde la concesión de la licencia obtenida mediante la presentación de un proyecto básico.

Transcurrido este plazo sin la presentación, se decretará la caducidad de la licencia otorgada al proyecto básico.

En las solicitudes de licencia para construcciones 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 previa o simultáneamente licencia para demolición de las construcciones.

Todo proyecto ha de prever cómo quedará el cierre de la parcela una vez concluida la obra principal por lo que habrá de solicitarse simultáneamente licencia para las construcciones de dicho cierre si éste ha de realizarse.

Estos dos requisitos pueden sustituirse incluyendo dicho cierre y dicha demolición en el proyecto de ejecución, con sus prevenciones y valoraciones aparte del proyecto principal.

La Concejalía de obras a la vista del plano de alineaciones y rasantes del proyecto podrá imponer una alineación y rasante nueva, motivada por cuestiones de tránsito o estéticas, sin derecho a compensación alguna si no supone una pérdida de uso privativo que impida o menoscabe gravemente el proyecto de obra a realizar.

Artículo 13.- Requisitos de la solicitud de licencia de obra menor.

Se entiende por obras menores aquellas obras relativas a acabados y huecos y en general a aquellas que no estén incluidas en otros grupos y que no impliquen cambios en la situación catastral de la finca tanto en suelo rústico como urbano.

Un caso particular lo constituye la instalación de aparatos de Aire Acondicionados exteriores. Preferentemente se instalarán fuera de la vista del viario público. Si no fuera posible, en este supuesto los aparatos tendrán la consideración de vuelos cerrados, a efectos de altura y vuelo total a calle y se instalarán protegidos por elementos de camuflaje, tipo cajón de diseño, e integrados en la edificación. Su emisión ruido será menos a 30 dBa.

1. Las solicitudes de licencia de obra menor deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

Memoria de las obras con el plazo de ejecución, detalles descriptivos y presupuesto por unidades, suficientes para definir con precisión las obras a realizar. Impresa una copia en papel y otra en formato informático PDF.

2. Para las obras que, de acuerdo con las Ordenanzas o directrices, lleven consigo la obligación de colocar vallas o andamios, se exigirá el pago de los derechos correspondientes a ese concepto liquidándose simultáneamente a la concesión de la licencia de obras.

Artículo 14.- Requisitos de la solicitud de licencia de primera ocupación.

1. El objeto de la licencia de primera ocupación es confrontar la obra realizada con el proyecto que sirve de soporte a la licencia de obra en su día otorgada, así como comprobar que se han cumplido las condiciones lícitas en su caso establecidas en la licencia base de la edificación, de manera que su otorgamiento significa el cumplimiento por el promotor de todas las obligaciones aparejadas a la licencia de edificación otorgada.

2. Las solicitudes por la primera utilización de los edificios e instalaciones en general y modificaciones de uso 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 hubieren obtenido la correspondiente licencia municipal para la edificación y que las obras hayan 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 modificación de estructuras y tenderá a comprobar que el cambio de uso no contradice ninguna normativa urbanística y que la actividad realizada es permitida por la Ley y por las Ordenanzas, con referencia al sitio en que se ubique.

3. Las solicitudes de licencia de primera ocupación deberán ser firmadas por el promotor o, en su defecto por la propiedad, debiendo ir acompañadas de la siguiente documentación junto al número de expediente de obra mayor:

Certificado descriptivo del director de obra en el que se expresará el haber finalizado las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida, si es este el caso.

Copia del alta en el Catastro correspondiente.

Certificado de final de obra expedido por los técnicos directores de la misma y visado por los Colegios profesionales correspondientes.

Documentación visada de estado final, memoria, planos de planta y resumen de presupuesto, en la que se reflejen en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras. Impreso una copia en papel y otra en formato informático PDF.

En el que supuesto de que la licencia se hubiera otorgado compromiso del promotor de realizar las obras de urbanización al menos simultáneamente a las obras de construcción, acreditación bastante de que el constructor y el promotor han cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

Artículo 15.- Requisitos de la solicitud de licencia de segregación en suelo urbano y rústico.

1. Se entiende por segregación la división de una parcela en dos partes.

De las segregaciones en suelo urbano no resultarán parcelas de menos de tres metros de frente a calle pública ni de menos de cincuenta metros cuadrados de superficie debiéndose poder inscribirse un círculo teórico de cinco metros de diámetro en ellas.

De las segregaciones en suelo rústico no resultarán parcelas de menos de 10.000 metros cuadrados de superficie, debiéndose poder inscribirse un círculo teórico de cien metros de diámetro en ellas.

2. Las solicitudes de licencia de segregación deberán ir acompañadas de los documentos que se enumeran a continuación:

Memoria en la que se describa el estado actual del terreno con sus superficies, referencia catastral, construcciones, arbolado, usos, orografía, linderos, servidumbres, cerramientos, vallados y alineaciones con terrenos públicos. En la que igualmente se justifique jurídica y técnicamente la segregación que se propone, con descripción de las parcelas resultantes, superficies, accesos y ubicación de las edificaciones existentes, así como que con dicha segregación se cumplen con todos los requisitos exigidos en la Legislación Urbanística, Agraria y Medio Ambiental y especialmente con las prescripciones en cuanto a vallado cinegético y vallados y cercados según Ordenanzas Municipales.

Plano urbanístico y catastral de situación a escala mínima 1: 1.000 para las urbanas y 1:5.000 para las rústicas.

Plano de la finca o parcela que se divide o fracciona, con indicación de su superficie, accesos y linderos, de las edificaciones existentes y sus superficies, con especial claridad en

cuanto a cotas de alineación con espacios públicos y alcance de los cierres o vallados existentes.

Plano de la segregación resultante con indicación de las superficies, accesos y linderos, ubicación de las edificaciones existentes y sus superficies.

3. La concesión de licencia de segregación a parcelas que carezcan de los servicios urbanísticos necesarios es independiente del proceso urbanístico a seguir para su desarrollo, por lo que dichas parcelas podrán ser objeto de segregación y seguirán conservando la misma clasificación urbanística que la finca matriz.

4. La concesión de licencia de segregación no conlleva por sí misma derecho a edificar ni a ningún tipo de vallado o cierre. Para ello deberá cumplirse la normativa urbanística y municipal aplicable a la zona concreta donde se ubica la parcela y solicitar las licencias correspondientes.

5. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión Provincial de Urbanismo podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente

Artículo 16.- Requisitos de la solicitud de licencia de acondicionamiento de locales.

Se requerirá para este tipo de obras un proyecto sin visar realizado por técnico competente en el caso de que dichas obras de acondicionamiento impliquen un cambio de uso pasando de local de uso privado o sin uso a un local de uso público o como vivienda. Impreso una copia en papel y otra en formato informático PDF.

Dicho proyecto incluirá la adecuación a la normativa sectorial que le afecte y ha de contemplar todo el inmueble y sus posibles afecciones.

Artículo 17.- Requisitos de la solicitud de licencia de obras varias.

1. Tales supuestos comprenden desde las obras e instalaciones de arquitectura o de ingeniería civil (puentes, fuentes, vallados rústicos, etc), no incluidas dentro de un proyecto de urbanización, hasta las obras que no supongan el cerramiento de volumen construido alguno, tales como cerramiento de parcelas, vallas publicitarias, movimientos de tierras, acondicionamientos del espacio de parcela anejo a la edificación, instalación de andamios y apeos, jardinería, etcétera.

2. La documentación requerida en estos casos dependerá del tipo y alcance de la actuación. En general se podrá incluir dentro de los proyectos técnicos que traten de obras mayores. De tramitarse independientemente se requerirá una documentación que defina y permita valorar con precisión tales obras, pudiéndose requerir que sea redactado por un técnico con o sin visado reglamentario. Como caso particular, la renovación de una cubierta con sustitución de su estructura y sin aumentos de superficies cubiertas requerirá proyecto técnico, si se construye con una elevación superior a 50 centímetros, en caso contrario no necesitaría proyecto. Se requerirá, impresa una copia en papel y otra en formato informático PDF:

Memoria y planos Descriptivos acotados o a escala.

Presupuesto y plazo de ejecución.

Plano de situación Catastral.

Artículo 18.- Requisitos de los vallados en suelo rústico. En el caso de nuevos vallados en suelo rústico sólo se autorizará si se cumplen los siguientes requisitos:

El terreno cuenta con más de una hectarea de superficie útil.

Tendrá una altura máxima de 1,20 metros.

Su formación se realizará con postes de madera cada tres metros de separación como mínimo y alambrada lisa horizontal de treinta centímetros de paso libre o de espino de cuarenta centímetros. Portillos cinegéticos.

Dejará libre de paso y vallado la zona de servidumbre de todo camino o arroyo de dominio público.

Si existiera un cercado tradicional en piedra éste se podrá restaura en cualquier situación pero nunca montarle, completarle o solaparle otro de distinto tipo.

Las fincas de menos de una hectáreas y periurbanas (a menos de 500 metros del suelo urbano) se podrán cerrar con piedra de granito mayoritariamente en seco de 0,90 metros de altura y con gateras de 30 x 30 cm cada cinco metros y portillos con cancelas cinegéticas cada cincuenta metros.

Artículo 39.- Infracciones y sanciones.

1. 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 178 y siguientes de la Ley General tributaria.

2. 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 lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus disposiciones reglamentarias.

3. Constituyen casos especiales de infracción y podrán ser sancionados en su caso con multa de 6,00 a 300,00 euros (1.000 a 50.000 pesetas): - El no dar cuenta a la Administración municipal del mayor valor de las obras realizadas o de las modificaciones de las mismas o de sus presupuestos, salvo que, por las circunstancias concurrentes deba calificarse de defraudación.

La falsedad de la declaración en extremos esenciales para la determinación de la base de gravamen.

La no presentación, en el plazo de treinta días a contar desde la terminación de las obras o actividades, de la declaración en la que se concrete las obras realizadas y su valoración a que hace referencia el artículo 36.3 de esta Ordenanza.

4. La realización de actuaciones y obras clandestinas (sin licencia municipal) se sancionarán con multa desde 20,00 a 500 euros, tanto al propietario o promotor como al contratista. En el supuesto de reincidir en actuaciones y obras clandestinas la multa oscilaría entre 500,00 y 1.000,00 euros, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística y demás disposiciones aplicables a esta materia. Asimismo, se sancionarán con multa de 20,00 a 500,00 euros, tanto al propietario o promotor como al contratista el inicio de las obras sin la obligatoria licencia. La simple presentación de la solicitud no supone la autorización de la misma, que se entiende obtenida cuando tras la notificación de su concesión se ha cumplido con las condiciones en ella contenidas.

5. Los agentes municipales podrán en cualquier momento, aun terminadas las obras, requerir la exhibición de la licencia urbanística. La negativa o no exhibición de la mismas, será sancionada con la multa señalada en el apartado 3 de este artículo.

FIANZAS

Artículo 40.- Fianzas.

1. Para cualquier obra a realizar por cuenta del promotor o que implique la reposición de pavimentos o elementos urbanos deberá solicitarse la correspondiente licencia y podrá exigirse depósito de fianza o aval bancario que lo garantice, si este Ayuntamiento lo considerase necesario. La cuantía de la fianza será fijada por el Alcalde previo informe del Servicio Técnico, en ningún caso inferior al coste estimado de la obra, para responder de la correcta reposición del mismo, que será ejecutado por cuenta de dicha fianza en caso de que se estime su incorrecta o defectuosa reposición.

Dichas fianzas o avales serán devueltas a petición del interesado transcurrido un mes al menos de la finalización correcta de las obras de reposición o de la recepción formal de las obras. Previo a la concesión de licencia de obras e instalaciones y al inicio de obras de suministro e instalación de las infraestructuras necesarias para dar acometidas a los solares o parcelas del municipio, por parte de las compañías suministradoras de servicios o particulares, deberán presentar ante el Ayuntamiento aval suficiente para garantizar la reposición de los servicios e infraestructuras generales públicas (aceras, bordillos, firme de calzadas,), a las condiciones inicialmente existentes o, en su caso, a las establecidas por la Corporación Municipal. Dicha valoración estará sujeta a la conformidad por parte de los Servicios Técnicos Municipales. Para la determinación del importe de este aval se estará a lo dispuesto en el artículo 12, según el tipo de obras a realizar.

Las modificaciones de esta ordenanza entrarán en vigor el día siguiente de transcurridos treinta días desde el siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Navalcán 22 de noviembre de 2011.- El Alcalde, Manuel Arroyo Domínguez.

N.º I.-10634