

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LOS CABALLEROS**  
**Provincia de Badajoz**  
**ORDENANZA FISCAL NÚMERO 8**  
**Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas y Comunicaciones Previas**

**Artículo 1º. Fundamento y Naturaleza.**

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Excmo. Ayuntamiento establece la Tasa por Licencias Urbanísticas, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 57 del citado Real Decreto Legislativo 2/2004..

**Artículo 2º. Hecho Imponible.**

Constituye el hecho imponible de la tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere la legislación urbanística, y que hayan de realizarse en el término municipal, se ajustan a las normas urbanísticas, de edificación y policía previstas en la Ley del Suelo de Extremadura y en el Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, tanto para obras que necesiten licencia municipal como las sujetas a comunicación previa.

**Epígrafe 1.- Actos sujetos a Licencias Urbanísticas:**

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística y de ordenación del territorio vigente, la licencia urbanística se exigirá para cualquier acto de transformación, modificación o uso del suelo, incluido el vuelo y subsuelo incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 180 de la LSOTEX.

**Epígrafe 2.- Comunicación Previa:**

1. En virtud del procedimiento de comunicación previa se entenderá reconocido por la Administración Municipal el derecho a desarrollar la actuación de que se trate mediante el cumplimiento por el interesado del acto de comunicación de inicio de la actuación para los supuestos, en los plazos y con los requisitos previstos en esta Ordenanza
2. Como medida de simplificación administrativa se establece un régimen de comunicación previa, para la ejecución de determinadas actuaciones, en función de su carácter inocuo o su escaso riesgo para el mantenimiento de la seguridad de los bienes y personas. Dicho régimen se aplicará a los distintos supuestos establecidos por la presente Ordenanza.
3. Conforme a lo previsto en el artículo 172 de la LSOTEX quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 180 de la LSOTEX, y en particular, los siguientes:
  - a) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y siempre que no afecten a la estructura.
  - b) Las obras de mera reforma que no supongan alteración estructural del edificio ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.
  - c) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
  - d) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
  - e) La colocación de carteles y vallas de propagandas visibles desde la vía pública.
  - f) La instalación de invernaderos.
  - g) La primera ocupación o, en su caso, habitabilidad de las construcciones y la apertura de establecimientos, salvo que, en este último caso, esté sujeta a autorización ambiental.
  - h) El cambio de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no comporten obras sujetas a licencia urbanística conforme al artículo 180.
  - i) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
  - j) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.

### **Artículo 3º. Sujeto Pasivo.**

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 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 todo caso, tendrán la condición de sustitutos de contribuyente los constructores y contratistas de las obras.

### **Artículo 4º. Responsables.**

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 42 de la Ley General Tributaria.
2. Serán responsables subsidiarios los administradores de 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 General Tributaria.

### **Artículo 5º. Base Imponible y Cuota Tributaria.**

1. Se tomará como Base Imponible de la Tasa, el coste real de la obra o construcción.
2. La Cuota Tributaria se determinará aplicando a la Base Imponible la siguiente Tarifa:
  - a) Obras y Construcciones en general sujetas a Licencia Urbanística, devengarán en concepto de Tasa:
    - \* Cuando no rebasen la cantidad de 1.202 €, el 0,50%.
    - \* En lo que exceda de 1.202 y hasta 6.000 €, el 2,25%
    - \* En lo que exceda de 6.000 y hasta 12.000 €, el 2,10 %
    - \* En lo que exceda de 12.000, el 2,30 %
  - b) Obras y construcciones en general sujetas a comunicación previa, devengarán en concepto de Tasa:
    - \* Cuando no rebasen la cantidad de 1.202 €, el 0,50%
    - \* En lo que exceda de 1.202 y hasta 6.000 €, el 2,25%
    - \* En lo que exceda de 6.000 y hasta 12.000 €, el 2,10 %
    - \* En lo que exceda de 12.000, el 2,30 %
3. En caso de obras consideradas por la Junta de Gobierno Local de Alto Interés Colectivo, previa solicitud motivada adjuntándose Memoria descriptiva donde figuren las circunstancias por las cuales se considera que puede ser beneficiario de la presente cuota tributaria, como pueden ser entre otras la inversión a efectuar, la creación de puestos de trabajo, etc., el 1,13 %.
4. En caso de obras que justifiquen debidamente que le ha sido aprobada la solicitud de ayudas para autopromoción de viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura en aplicación del Decreto 11/96, de 6 de febrero, se les aplicará:
  - Hasta 1.202 €, el 0,25%
  - En lo que exceda de 1.202 €, el 1,13%Para que los tipos señalados en el apartado anterior sean definitivos, el promotor deberá aportar copia compulsada de la calificación definitiva de la vivienda como de Protección Oficial de Régimen General, una vez realizada la aprobación del final de la obra por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. En caso de que ésta no fuera concedida y el promotor deseara continuar con la obra solicitada, se liquidará la diferencia con los tipos que figuran en el apartado 2 del presente artículo.
5. En caso de obras destinadas a adaptación domiciliaria para aquellas personas con mas del 65% de minusvalía, y obras de eliminación de barreras arquitectónicas, incluso cuando el promotor de las mismas no ostente la condición de minusválido, previa solicitud motivada justificando estas circunstancias y acuerdo de la Junta de Gobierno Local:
  - Hasta 1.202 €, el 0,25%
  - En lo que exceda de 1.202 €, el 1,13%.
6. En caso de licencias de urbanización:
  - a) Segregaciones de parcelas, 32'82 euros.
  - b) Agregaciones de parcelas, 32'82 euros.

- c) Parcelaciones, 32'82 euros.
  - d) Obras que se realicen en el subsuelo, 63'15 euros.
  - e) Licencias de 1ª ocupación, 32'82 euros.
  - f) Modificación de uso de edificaciones o instalaciones de toda clase, 32'82 euros.
7. En caso de obras para destinarlas a primera vivienda o primer establecimiento solicitadas por sujeto pasivo menor o igual a la edad de 30 años se prevé una bonificación del 50%, siempre motivando tales circunstancias y acuerdo de la Junta de Gobierno Local.
8. Todas las obras, tanto las sujetas a comunicación previa como las solicitudes de licencias urbanísticas, cuyo emplazamiento correspondan a la zona del Plan Especial de Protección del Casco Histórico, tendrán una bonificación del 50%. Esta bonificación es incompatible con la estipulada en el apartado 7 anterior.

#### **Artículo 6º. 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 fuera autorizables.
3. La obligación de contribuir, una vez iniciada, 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.

#### **Artículo 7º. Declaración.**

1. Las solicitudes de licencias urbanísticas se suscribirán por el titular de las obras, el contratista o maestro albañil encargado y Técnico director, si lo hubiere.
2. Documentos que deben acompañar a la solicitud de Licencia Urbanística:
  - a) OBRAS DE EDIFICACIÓN:  
Nueva planta, reforma y ampliación que afecten a la estructura de la edificación: Proyecto redactado por Técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, así como dirección de obras con Arquitecto Técnico.
  - b) OBRAS DE DERRIBO:  
Proyecto redactado por Técnico competente y dirección técnica del derribo, con suficiente documentación gráfica del estado de la edificación que se pretende demoler.
  - c) LICENCIAS DE URBANIZACIÓN:  
Proyecto de urbanización redactado por Técnico competente y dirección de obras.
  - d) MOVIMIENTOS DE TIERRA:  
Planos del emplazamiento topográfico y perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar. Documentación indicando las medidas de protección a colindantes, etc.
  - e) MODIFICACION DE USO DE EDIFICACIONES O INSTALACIONES DE OBRAS SUJETAS A LICENCIA URBANÍSTICA CONFORME AL ARTICULO 180 DE LA LSOTEX  
Proyecto redactado por Técnico competente y visado por el Colegio correspondiente.
3. Documentación que debe acompañar a la comunicación previa:
  - a) Los promotores de los actos, operaciones y actividades a que se refiere el artículo 2, epígrafe 2 de la presente ordenanza deberán presentar en todos los casos: comunicación previa conforme al modelo normalizado contenido en la presente ordenanza (MOD-1)

- b) Junto a la comunicación previa y para la realización de las actuaciones que a continuación se especifican, los promotores deberán aportar la siguiente documentación

b 1. Para la realización de los actos previstos en el artículo 2, epígrafe 2 d), f), h), i):

\* Memoria descriptiva, suscrita por técnico competente, que tenga, como mínimo, el siguiente contenido:

- Actuación a ejecutar.
- Nombre del promotor.
- Situación.
- Superficie a construir en m2.
- Duración prevista, en su caso, de la instalación
- Accesos a la instalación: Vía pública, peatonal, a través de espacios abiertos.
- Plano de situación.

\* Certificación sobre cumplimiento de normativa vigente de las instalaciones, y en particular de la normativa de seguridad contra incendios según el Código Técnico de Edificación (CTE), visado por colegio profesional correspondiente, conforme a l modelo MOD-2 contenido en el anexo a la presente Ordenanza.

b 2) Para la realización de los actos previstos en el artículo 2, epígrafe 2 g):

\* Primera ocupación: certificación final de obra firmada y visada por técnico competente.

\* Para la habitabilidad de las construcciones: la documentación prevista en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

b 3) Para la realización de los actos previstos en el artículo 2, epígrafe 2 j):

\* Descripción de la finca matriz y finca segregada conforme al modelo incluido en el anexo (MOD-3)

\* Plano de situación y acotado de la finca matriz con señalamiento de la finca que se pretende segregar firmado por técnico competente y visado por colegio oficial.

### **Artículo 8º. Inspección y comprobación**

1. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, por propia iniciativa o previa denuncia de particular, proceder a la inspección de las actuaciones iniciadas conforme al régimen de comunicación previa, a fin de comprobar su correcto funcionamiento, la veracidad de los datos contenidos en la documentación aportada, o cualquier otra cuestión relativa al establecimiento, dentro del marco de las competencias municipales.
2. Conforme a lo previsto por la legislación vigente reguladora de la comunicación previa y declaraciones responsables, la comprobación por parte de la Administración Municipal de la inexactitud o falsedad en cualquier dato, manifestación o documento de carácter esencial que se hubiera aportado o del incumplimiento de los requisitos señalados en la legislación determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o de la actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.
3. Conforme a lo establecido en el párrafo anterior, si como consecuencia de tal comprobación, se constatará la falsedad de los datos contenidos en la documentación que dio lugar a la autorización, o el incorrecto funcionamiento de la actividad, los Servicios Municipales competentes adoptarán las medidas que sean necesarias, y que podrán incluir, expedientes sancionadores, medidas correctoras u órdenes de suspensión de la actuación cuando ello fuera procedente conforme a lo previsto por la legislación vigente.
4. En concreto, la falsedad de los datos contenidos en la documentación técnica podrá determinar la responsabilidad del técnico que la hubiera suscrito, con independencia de la que sea imputable al promotor del expediente.
5. Cuando la comprobación municipal constatará que la actuación desarrollada no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de los procedimientos regulados en la

presente Ordenanza, se entenderá que la misma se ha iniciado sin licencia, pudiendo dar lugar a su suspensión, sin perjuicio de las responsabilidades que proceda exigir.

#### **Artículo 9º.**

El propietario y el contratista quedan obligados a asegurar la señalización y vallado de las obras así como el cerramiento de los solares cuando las características de las mismas así lo requieran, siendo responsables de los daños que ocasione el incumplimiento de dicha obligación.

Se prohíbe hacer mezcla sobre el pavimento público (acerados y viario rodado). El incumplimiento de esta norma podrá dar lugar a sanción económica, y en caso de reincidencia, inhabilitación del constructor por un tiempo determinado.

Los perjuicios ocasionados en la vía pública o en los servicios municipales (agua, alcantarillado, etc.) deberán ser reparados por el causante de forma inmediata. En caso contrario, el Ayuntamiento, procederá a la reparación de los desperfectos con cargo del infractor sin perjuicio de las sanciones que puedan incurrir.

Los promotores quedan obligados a mantener durante el plazo de ejecución de las obras los niveles medios de iluminación de las vías públicas y en cualquier caso, el existente con anterioridad en la zona de que se trate, así mismo, y una vez finalizadas las obras, queda obligado a la instalación de los cables de alumbrado público y los puntos de luz que hubiera, al menos, en las mismas condiciones en que se encontraba.

#### **Artículo 10º. Liquidaciones e Ingresos:**

1. Cuando se trate de las obras y actos a que se refiere el artículo 5º.
  - a) Una vez concedida la licencia urbanística, se practicará liquidación provisional sobre la base declarada por el solicitante.
  - b) La Administración Municipal podrá comprobar el coste real y efectivo una vez terminadas las obras, y la superficie de los carteles declarada por el solicitante, y a la vista del resultado de tal comprobación, practicará la liquidación definitiva que proceda, con devolución de lo, en su caso, ingresado en provisional.
  - c) En todo caso, la liquidación provisional se practicará según lo dispuesto en la base de precios de la construcción vigente de la Junta de Extremadura.
2. En el caso de parcelaciones urbanas y demolición de construcciones la liquidación que se practique, una vez concedida la licencia, sobre la base imponible que le corresponda, tendrá carácter definitivo salvo que el valor señalado en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles no tenga este carácter.
3. Todas las liquidaciones que se practiquen serán notificadas al sujeto pasivo sustituto del contribuyente para su ingreso directo en las Arcas Municipales utilizando los medios de pago y los plazos que se señalan en el Reglamento General de Recaudación.
4. Por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, en períodos de tiempo no superiores a seis meses se visarán las obras, y si se previera que la obra continuará en estado de absoluta inmovilidad, el Ayuntamiento podrá, independientemente de uso de las facultades que le conceda la Ley del Suelo y demás legislación aplicable, declarar concluida la obra, a los únicos efectos de liquidación definitiva de la tasa.
5. Una vez terminada la obra, el propietario, está obligado a comunicar al Ayuntamiento la finalización de la misma y presentar certificado final en el que el Técnico redactor del proyecto y el director de la obra, acrediten que se han cumplido las especificaciones y condiciones de la misma.

Además, el propietario queda obligado a reponer y abonar los daños causados en la vía pública o sus instalaciones.
6. Para que pueda utilizarse el edificio construido, el Ayuntamiento habrá de conceder licencia de primera ocupación previo informe favorable del Técnico Municipal una vez presentado el certificado de obra y el plano del estado final.

Sin la licencia de primera ocupación no se podrá conectar los servicios de agua y saneamiento, ni ocupar el edificio.

#### **Artículo 11º. Infracciones y Sanciones.**

En todo lo no previsto a la calificación de infracciones, 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 General Tributaria, 225 y siguientes de la Ley del Suelo y Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL**

En lo no previsto en esta Ordenanza Fiscal se estará a lo dispuesto por el R.D.L. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, por la Ley General Tributaria y en disposiciones y demás normas que las desarrollen o complementen, así como en la legislación urbanística.

#### **DISPOSICIÓN FINAL**

La modificación de la presente Ordenanza Fiscal, aprobada por acuerdo de Pleno de fecha 31 de mayo de 2012, entrará en vigor el día siguiente al de su publicación definitiva, permaneciendo vigente hasta su derogación expresa o nueva modificación.

Última modificación realizada por acuerdo de Pleno de 24 de mayo de 2018.

#### **ANEXOS – MODELOS**

MOD-1



Excmo. Ayuntamiento  
Jerez de los Caballeros

C.P.		
------	--	--

## COMUNICACIÓN PREVIA

### DATOS DEL TITULAR

Nombre y apellidos o Razón Social <b>dfs</b>	D.N.I./C.I.F.	Teléfono
Domicilio	Localidad	Fax o Correo Electrónico
	Código Postal	

### DATOS DE LA EMPRESA QUE VA A EJECUTAR LOS TRABAJOS

Nombre Representante y Empresa	D.N.I./C.I.F.	Teléfono
Domicilio	Localidad	Fax o Correo Electrónico
	Código Postal	

EMPLAZAMIENTO DE LA ACTUACIÓN:

PRESUPUESTO ESTIMADO POR OBRAS:

--	--

Tipo de actuación a realizar (marque la/s casilla/s correspondiente/s)

<b>a) Reformas de interiores</b>			
<i>Reforma de cocina en vivienda</i>			
<input type="checkbox"/> Reparación o mejora de instalación eléctrica	<input type="checkbox"/> Sustitución de revestimientos (pavimentos, alicatados, falsos techos...)		
<input type="checkbox"/> Fontanería			
<i>Reforma de baños</i>			
<input type="checkbox"/> Reparación o mejora de instalación eléctrica	<input type="checkbox"/> Sustitución de revestimientos (pavimentos, alicatados, falsos techos...)		
<input type="checkbox"/> Fontanería	<input type="checkbox"/> Sustitución de sanitarios		
<i>Reformas en el resto de la vivienda</i>			
<input type="checkbox"/> Sustitución de pavimentos	<input type="checkbox"/> Sustitución de revestimientos	<input type="checkbox"/> Instalaciones	
<input type="checkbox"/> Albañilería	<input type="checkbox"/> Carpintería interior	<input type="checkbox"/> Carpintería exterior	
<i>Otras reformas</i>			
<b>b) Cambio de uso de edificios</b>			
<b>c) Primera Ocupación de las construcciones</b>			
<b>d) Otros consistentes en:</b>			

### Documentación que se aporta

- Impreso normalizado de comunicación y características básicas de la actuación que se pretende.	
- Descripción suficiente de la actuación que se pretende. (MEMORIA )	
- Medición/Presupuesto de las obras e instalaciones previstas a precios actuales de mercado	
- Proyecto Técnico	
- Justificante Pago Tasa	

El solicitante comunica y declara bajo su responsabilidad, que las actuaciones que se detallan en esta comunicación cumplen con la normativa legal aplicable, comprometiéndose a mantener su cumplimiento durante el periodo de vigencia. Así mismo se compromete a permitir las labores de comprobación, control e inspección atribuidas legalmente al personal de este Ayuntamiento.

Jerez de los Caballeros, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_  
Empresa Constructora o Representante

Fdo: \_\_\_\_\_ Fdo: \_\_\_\_\_

### A CUMPLIMENTAR EXCLUSIVAMENTE POR PERSONAL DE LA ADMINISTRACIÓN

- CONFORMIDAD de actuación comunicada.  
 DISCONFORMIDAD (Según informe adjunto)  
 REQUERIR DOCUMENTACIÓN

En Jerez Cros, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_  
Servicios Técnicos Municipales



MOD-2

Certificación sobre cumplimiento de normativa en materia de instalaciones para el procedimiento de actuación comunicada.

“D. ...., Colegiado con el número ....., en el Colegio Oficial de ....., de.....

CERTIFICA:

1º. Que la actuación de ....., sita en ..... cuyo inicio se comunica por D....., así como sus instalaciones, se ajustan a lo indicado en la memoria y planos presentados.

2º. Que en todo caso, el establecimiento es apto para los fines previstos, y tanto el mismo como sus instalaciones cumplen con las condiciones exigibles por las normas que les son aplicables.

3º. Que la documentación técnica aludida cumple con las condiciones de accesibilidad, higiénico-sanitarias, de seguridad y medioambientales, exigidas por las normas vigentes de aplicación.

4º. Que, en particular, la documentación presentada se ajusta a la realidad del inmueble, cumpliendo la legislación vigente en lo relativo a seguridad y protección contra incendios establecida en los Documentos Básicos de Seguridad Contra Incendios contenidos en el artículo 11º el Código Técnico de la Edificación, así como en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

Y para que conste y surta los efectos oportunos en el expediente de su tramitación, firma el presente.

....., a ..... de ..... de.....”

MOD-3

D....., vecino de ....., con domicilio en .....y con D.N.I.

MANIFIESTA QUE ES PROPIETARIO DE LA SIGUIENTE FINCA MATRIZ:

Clase de suelo: Urbano/no urbanizable/urbanizable

Situación.....

Linderos.....

Superficie .....

Referencia catastral y/o registral .....

Y de la misma desea segregar la siguiente parcela:

Superficie que pretende segregar: .....

Situación:.....

Linderos: .....

Quedando la finca matriz:

Situación: .....

Linderos: .....

Superficie: .....

En ....., a ... de ..... de.....