



ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA PARA LICENCIA URBANISTICA

ARTÍCULO 1. Fundamento Legal

En uso de las facultades concedidas 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 de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 27 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la Tasa por licencia urbanística, que se regulará por la presente Ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en el artículo 57 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

ARTÍCULO 2. Hecho Imponible

1. 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 el artículo 178 de la Ley sobre Régimen de suelo, Ordenanza Urbana, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, y que hayan de realizarse en el término municipal, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios, y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de controles de propaganda visibles desde la vía pública y demás actos que señala las Normas Urbanísticas, se ajustan a las normas urbanísticas de edificación y policía previstas en la citada Ley del Suelo, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este Municipio, Normativa de la Comunidad Autónoma Canaria al respecto.

2. Asimismo será hecho imponible, la prórroga de las licencias urbanísticas contempladas en el párrafo anterior, siempre que se soliciten antes del vencimiento de la licencia concedida, en otro caso, se considerará nueva licencia.



ARTÍCULO 3. Sujetos Pasivos

1.- Son sujetos pasivos contribuyentes, las personas físicas o jurídicas, 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 proyecte realizar o se realizan las construcciones o instalaciones o se proyecte ejecutar o se ejecuten las obras.

2.- En todo caso tendrán la condición de sustitutos del contribuyente las constructoras y contratistas de las obras.

ARTÍCULO 4. Responsables

En todo lo relativo a la responsabilidad y responsables solidarios y subsidiarios se estará a lo establecido en los artículos 41 a 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

ARTÍCULO 5. Cuota Tributaria

1. La cuota tributaria se determinará en función del coste de la actividad municipal dirigida a verificar si los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 2.1 de esta Ordenanza se adecúan a las normas urbanísticas de edificación y policía previstas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1.346/1976 de 9 de abril, Normas Subsidiarias Municipales y Normas de la Comunidad Autónoma Canaria al respecto.

2. Las tarifas a aplicar serán las siguientes:

1.- Conceptos Urbanísticos:	EUROS
1.1.- Tramitación de una modificación puntual de las Normas Subsidiarias a instancia de parte:	
1.1.1.- A la aprobación inicial	155,63
1.1.2.- A la aprobación provisional	350,22
1.2.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales de iniciativa	



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

particular:		
1.2.1.- A la aprobación inicial		
Mínimo:		0,037 Euros/ m ² 389,14 Euros
1.2.2.- A la aprobación provisional		
Mínimo:		12,69 Euros m ² 763,00 Euros
1.3.- Aprobación definitiva de Estudios de Detalle:		
1.3.1.- Cuando afecta a un solo propietario		62,26
1.3.2.- Cuando afecta a varios propietarios		194,56
1.4.- Proyectos de Urbanización		311,31
1.5.- Constitución de Junta de Compensación		1.167,38
1.6.- Tramitación de Proyecto de Compensación o similar		972,81
1.7.- Tramitación de proyectos de reparcelación		
1.7.1.- Polígono industrial		700,41
1.7.2.- Resto del Municipio		389,14
2.- Licencias Urbanísticas:		
2.1.- Obras Mayores Residenciales:		
2.1.1.- viviendas unifamiliares hasta 120 m ² de superficie construida		77,82
2.1.2.- Viviendas unifamiliares entre 120 m ² y 160 m ² de superficie construida		194,56
2.1.3.- Viviendas unifamiliares mayores de 160 m ² de superficie construida.		311,31
2.1.4.- Construcción de viviendas en bloque:		
2.1.4.1.- Hasta 4 ud. de viviendas		62,26
2.1.4.2.- Mayores de 4 ud de viviendas		311,31 por todas las plan- tas.
2.1.5.- Construcción de planta baja destinada a uso distinto al de vivienda.		77,82
2.1.6.- Construcción de sótano y semisótano		38,14 €/planta
2.1.7.- Construcción de planta baja en edificios en bloque o colectivos, para uso distinto al de vivienda		114,45
2.1.8.- Movimientos de tierra.		114,45
2.1.8.1.- Demoliciones y Vaciados		155,64
2.1.9.- Resto de construcciones para uso educativo, recreativo, cultural,		389,14



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

social,deportivo, sanitario, religioso etc	
2.2.- Obras mayores: Polígono Industrial.	
2.2.1.- Naves Industriales	622,59
2.2.2.- Naves Comerciales y Servicios	381,51
2.3.- Obras Mayores: Construcciones Rústicas:	
2.3.1.- Cuarto de Aperos hasta 50 m ²	93,39
2.3.2.- Cuarto de Aperos mayor 50 m ²	155,64
2.3.3.- Invernaderos	77,82
2.3.4.- Resto de construcciones (Granjas).	194,56
3.- Obras Menores	
3.1.- Estanques y Depósitos	77,82
3.2.- Tanquillas < ó = 18 m ³	38,90
3.3.- Cerramientos en fincas rústicas:	
3.3.1.- Con malla y tubo o similar	38,90
3.3.2.- Con bloques, hormigón etc	77,82
3.4.- Reforzamiento de paredes	62,25
3.5.- Pozo Absorbente	61,04
3.6.- Caminos	
3.6.1.- Acondicionamiento de caminos	31,14
3.6.2.- Nueva apertura de caminos	54,48
3.7.- Canales de Riego	27,25
3.8.- Acondicionamiento vivienda de Presupuesto hasta 600€	38,91
3.9.- Acondicionamiento vivienda de presupuesto entre 600 y 1.800€	77,82
3.10.- Acondicionamiento vivienda de presupuesto > 1.800€	116,74
3.11.- Colocación tuberías agua potable	62,25
3.12.- Revestimiento y pintado fachadas	15,56
3.13.- Cambiar o realizar huecos	19,45
3.14.- Resto	54,48
4.- Otros documentos expedidos por la Oficina Técnica:	



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

4.1.- Declaración de ruina	77,82
4.2.- Licencia de 1ª. Ocupación	
4.2.1. USOS AGRÍCOLAS	
4.2.1.1 Cuartos de Apero	36,27
4.2.1.2 Cuarto de Aperos de 30 m ² hasta 60 m ²	72,56
4.2.1.3 Desde 60 m ² hasta 150 m ²	87,07
4.2.1.4 Salones Agrícolas superiores a 150 m ²	101,57
4.2.1.5 Resto: Construcciones agrícolas, ganaderas, etc	29,03
4.2.2.USOS RESIDENCIALES	
4.2.2.1 Vivienda unifamiliar de 1 planta hasta 120 m ²	10,69
4.2.2.2 Vivienda unifamiliar de 1 planta superior a 120 m ²	130,60
4.2.2.3 Vivienda unifamiliar de más 1 planta hasta 120 m ²	123,34
4.2.2.4 Vivienda unifamiliar de más 1 planta más 120 m ²	145,11
4.2.2.5 Edificio Colectivo: Tasa por unidad de vivienda	87,07
4.2.3. USOS INDUSTRIALES	
4.2.3.1 Naves industriales hasta 1.500 m ²	580,45
4.2.3.2 Naves industriales superiores a 1.500 m ²	773,93
4.2.3.3 Naves industriales hasta 1.500 m ² con Edif. Social	677,18
4.2.3.4 Naves industriales más 1.500 m ² con Edif. Social	870,67
4.2.4. OTROS USOS	
4.2.4.1 Edificio de 1 planta hasta 120 m ²	87,07
4.2.4.2 Edificio de 1 planta superior a 120 m ²	101,57
4.2.4.3 Edificio superior a 1 planta hasta 200 m ²	116,09
4.2.4.4 Edificio superior a 1 planta de más de 200 m ²	130,59
4.3.- Segregaciones y Agrupaciones	
4.3.1 Agrupaciones de fincas	53,42
4.3.2. Segregaciones de fincas	
4.3.2.1 Finca matriz en una sola clasificación de suelo	58,76
4.3.2.2.Finca matriz afectada dos clasificaciones de suelo	64,10
4.3.2.3 Finca matriz afectada tres tipos clasificación suelo	69,45
4.3.2.4 finca matriz afectada más tres tipos clasific. Suelo	74,78
4.4.- Certificados de habitabilidad	61,20



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

4.5.- Señalización de alineaciones	15,56
4.6.- Señalización de rasantes	31,14
4.7.- Certificados urbanísticos	38,91
4.8.- Certificados de antigüedad	15,56
4.9.- Prescripciones Urbanísticas:	
4.9.1. USOS AGRÍCOLAS	
4.9.1.1.Cuarto de aperos hasta 30 m ²	123,34
4.9.1.2.Cuartos de aperos de mas de 30 m ² hasta 60 m ²	246,69
4.9.1.3.Salones Agrícolas desde 60 m ² hasta 150 m ²	296,03
4.9.1.4.Salones Agrícolas superiores a 150 m ²	345,37
4.9.1.5.Resto: (Construcciones agrícolas)	98,68
4.9.2.- USOS RESIDENCIALES	
4.9.2.1. Vvda. Unifamiliar de una planta hasta 120 m ²	394,70
4.9.2.2. Vvda. Unifamiliar de una planta superior a 120 m ²	444,04
4.9.2.3. Vvda. Unifamiliar más de una planta hasta 120 m ²	419,38
4.9.2.4. Vvda. Unifamiliar más una planta superior 120 m ²	493,38
4.9.2.5.- Edificio Colectivo: Por unidad de vivienda	296,03
4.9.3.- USOS INDUSTRIALES	
4.9.3.1 Naves industriales hasta 1.500 m ²	2.037,78
4.9.3.2 Naves industriales superiores a 1.500 m ²	1.973,50
4.9.3.3 Nave industrial hasta 1.500 m ² con edif.Reptativ	1.726,81
4.9.3.4 Nave industrial superior 1.500 m ² con Edif.. retatvo	2.220,19
4.9.4.- OTROS USOS	
4.9.4.1. Edificio de una planta hasta 120 m ²	296,03
4.9.4.2. Edificio de una planta superior a 120 m ²	345,37
4.9.4.3. Edificio superior a una planta hasta 200 m ²	394,70
4.9.4.4. Edificio superior a una planta más de 200 m ²	444,04
4.11 .- LICENCIA DE INSTALACION	
4.11.1.- Polígono Industrial	583,71
4.11.2.- Hidalga	233,46
4.11.3.- Resto del Municipio	155,64
4.12.- Cédulas de habitabilidad	



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

4.12.1.- Viviendas Nueva Construcción	109,62 €/Unidad
4.12.2.- Viviendas construidas antes del 11/06/1964	131,99 €/Unidad
5.- Construcciones en suelo rústico:	
5.1.- Canon	5% Pres. ejec. Mater.

3.- En tanto no sea adoptado acuerdo municipal, en caso de desistimiento en la petición de la licencia, se liquidará las cuotas en el 70% señalado en el número anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente.

4.- La cuota tributaria se reducirá en 20% cuando la resolución que haya recaído en el expediente sea denegatoria de la licencia en razón de que no haya de prestarse los servicios de comprobación posteriores a dicha concesión si lo hubiera.

5.- Lo dispuesto en los apartados anteriores será sin perjuicio de la comprobación municipal que practique la liquidación definitiva, a la vista de las obras efectivamente realizadas.

6.- En caso de prórroga de licencia, se practicará una liquidación del 50% de la primera licencia.

ARTÍCULO 6. 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 estas obras o su demolición si no fueran autorizables.



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

3.- La obligación de contribuir una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o parte concesión de ésta condicionada a la modificación del proyecto presentado ni por la renuncia o desistimiento del solicitante.

ARTÍCULO 7. Normas de Gestión, declaración, liquidación e ingreso

1. Las personas interesadas en la obtención de una licencia de obras presentarán previamente en el Registro General del Ayuntamiento la oportuna solicitud, con especificación detallada de la naturaleza, extensión y alcance de la obra 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.

2. La solicitud podrá ser formulada por el interesado o por el contratista de las obras, pero deberá hacerse constar el nombre y el domicilio del propietario del inmueble así como la expresa autorización del propietario.

3. Las solicitudes para la nueva planta, reforma esencial de construcciones, existencias, y en general para todas aquellas que así se establece, deberán ir suscritas por el ejecutor de las obras y por el técnico director de las mismas y acompañadas de las correspondientes proyectos, planos, memorias y presupuesto visado por el Colegio Oficial a que pertenezca el técnico de la obra.

4. Las parcelas deberán tener una superficie mínimo de cinco mil metros cuadrados en secano y mil metros cuadrados en regadío. En todo caso se estará a lo que se determine por el organismo competente en cuanto a parcela mínima de cultivo, así como a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Municipales.

5. Cuando se trate de licencia para aquellos actos en que no sea exigible la formulación de proyectos suscritos por el técnico competente, a la solicitud se acompañará un presupuesto de las obras a realizar, así como una descripción detallada de la superficie afectadas, número de departamento, materiales a emplear y, en general, de las características de la obra o actos cuyos datos permita comprobar el coste de aquellos.

6. En las solicitudes de licencia para construcción de nueva planta, deberá hacerse constar que el solar se halla completamente expedito y sin que impida la construcción de edificación alguna, lo que en caso contrario habrá de solicitarse previa o simultáneamente, para la demolición de lo construido.



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

7. Donde sea necesario la utilización de andamios, vallas o algo similar, o, en su caso ocupación temporal de la vía pública por materiales de obras, se expedirá el pago de los derechos correspondientes a estos conceptos.

8. Si después de formularse la solicitud de licencia se modificase o ampliase el proyecto, deberá ponerse en conocimiento de la administración municipal, acompañado el nuevo presupuesto o el reformado y, en su caso, planos, memorias de la modificación o ampliación.

9. La ejecución de la obra queda sujeta a la vigilancia, fiscalización y revisión del Ayuntamiento quien la ejercerá a través de sus técnicos y agentes.

10. A los solicitantes de licencias, el Ayuntamiento podrá exigir el depósito previo del importe total de la cuota al presentar su solicitud, según lo previsto en el artículo 26.1.a) 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.

11. Las licencias urbanísticas serán liquidadas inicialmente con carácter provisional sobre la base declarada por el solicitante, hasta que una vez terminada la obra o colocados los carteles sean comprobados por la Administración lo efectivamente realizado y su importe.

12. A la vista del resultado de tal comprobación o, en su caso de las circunstancias previstas en los apartados 2 y 3 del artículo 8 de la presente Ordenanza, se practicará la liquidación definitiva.

13. La caducidad de las licencias no daría derecho a su titular a obtención alguna de la tasa ingresada.

14. Las licencias concedidas se entenderán caducadas si dentro del término de 6 meses, para el caso de construcción de nueva planta o reforma esencial de construcciones existentes, y la de 3 meses, para el caso de obras menores y reparaciones y reformas no sustanciales, desde su concesión, no diere comienzo su realización, o bien se realizaran por un término igual una vez comenzadas.

15. En cuanto a la estética de las edificaciones que se realicen, sus fachadas deberán adaptarse al entorno donde se hallen, sin perjuicio de lo que en cada caso prevén las normas Urbanísticas Municipales. No obstante, será obligatoria la utilización de colores naturales y colores de uso generalizado en el Municipio, preferentemente el blanco.



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

Los parámetros laterales de las edificaciones, así como las paredes de cerramiento deberán en todo caso ser enfoscadas y enjalbegadas de blanco.

16. Las licencias y las cuotas de pago o fotocopias de unas y otras, permanecerán en el lugar de las obras mientras duren estas, para poder ser mostradas a requerimiento de los agentes de la autoridad municipal quienes en ningún caso podrían retirarlas, por ser inexcusable la permanencia de estos documentos en las obras.

17. Durante el transcurso de la realización de las obras para lo que previamente se hubiere otorgado la correspondiente licencia municipal, y sin perjuicio de lo que se establece en el número anterior deberá mostrarse en lugar visible, en cartel de un mínimo de 90 cms. por 60 cms. en el que figuran los siguientes datos: Número de licencia municipal, fecha de aprobación, duración de la obra, promotor, constructor, dirección técnica y denominación de la obra.

18. Todas las liquidaciones que se practiquen serán notificadas al sujeto pasivo o sustituto del contribuyente para su ingreso directo en las Arcas Municipales o en cualquiera de las Cuentas Corrientes que el Ayuntamiento tiene abiertas en las entidades bancarias de la localidad, utilizando los medios de pago y los plazos que señale el Reglamento General de Recaudación.

ARTÍCULO 9. Infracciones y sanciones

1. En todo lo referente a infracciones y sanciones tributarias, será de aplicación la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en concreto los artículos 183 y siguientes, y las disposiciones que la desarrollen.

2. Constituyen casos especiales de infracción:

a) Simple infracción: El no tener en el lugar de las obras a disposición de los Agentes Municipales, los documentos que hacen referencia al artículo 7.16.

No solicitar la necesaria licencia para la realización de las obras, sin perjuicio de la calificación que proceda.

b) Omisión: El no dar cuenta a la Administración Municipal del mayor valor de las obras realizadas o de las modificaciones de las mismas, o de su presupuesto, salvo que por



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO
DE LA
VILLA DE ARAFO
PROVINCIA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE**

las circunstancias concurrentes deban calificarse de defraudación.

c) Defraudación: La realización de obras sin Licencia Municipal y la falsedad de la declaración, en extremo esenciales, para la determinación de la base imponible.

3. En materia de infracciones y su correspondiente sanción se estará a lo establecido en el artículo 59 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

4. La imposición de sanciones no impedirá en ningún caso, la liquidación y cobro de las cuotas devengadas y no prescritas.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza fiscal, aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el ____ de _____ de 20__, entrará en vigor en el momento de su publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia* y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2009, permaneciendo en vigor hasta que se acuerde su modificación o su derogación expresa.