



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS Y POR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DE ORDEN URBANÍSTICO EN CASARRUBIOS DEL MONTE

FUNDAMENTO Y NATURALEZA

Artículo 1.-

En ejercicio de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, el artículo 106 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y por el artículo 161 de la Ley 2/1998 de 4 de junio de la J.C.C.M., de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (L.O.T.A.U.) y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 en relación con los artículos 15 a 19 y 58 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas locales, en la redacción dada por la Ley 25/1988 de 13 de julio, este Ayuntamiento establece la Ordenanza de la tasa por expedición de licencias urbanísticas, que se regirá por la presente Ordenanza, por la citada Ley 39/1988 y demás normas concordantes sobre Haciendas Locales.

HECHO IMPONIBLE

Artículo 2.-

1. Están sujetos a la tasa regulada por esta Ordenanza, y por tanto a control técnico y administrativo municipal mediante licencia urbanística o comunicación previa o declaración responsable en los casos así previstos en la legislación vigente, los actos de construcción, edificación y uso del suelo determinados en la normativa urbanística de Castilla-La Mancha, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial en cada caso aplicable
2. Constituye el hecho imponible de la tasa, la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de edificación, obras y usos y actividades del suelo a que se refiere los artículos 165 y 169 LOTAU que hayan de realizarse en el término municipal de Casarrubios del Monte, se ajustan a las normas urbanísticas de edificación y policía previstas en la citada Ley y en

las normas urbanísticas e instrumentos de planeamiento específicos de este Municipio, y asimismo a comprobar que son conformes al destino y uso previstos, que no atentan contra la armonía del paisaje y condiciones de estética, que cumplen con las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, higiene y saneamiento, y, finalmente, que no exista ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental.

SUJETO PASIVO

Artículo 3.-

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 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 del contribuyente los constructores y contratistas de las obras.
3. Los sujetos pasivos tienen la obligación de declarar el domicilio y sus alteraciones. De no hacerlo, las variaciones no producirán efectos ante la Administración, lo cual no obsta a que previa comprobación, se pueda alterar el domicilio de oficio.

El incumplimiento de esta obligación podrá considerarse como falta leve.

RESPONSABLES

Artículo 4.-

1. Serán responsables solidariamente de las obligaciones tributarias establecidas en esta Ordenanza toda persona causante o colaboradora en la realización de una infracción tributaria. En los supuestos de declaración consolidada, todas las sociedades integrantes del grupo serán responsables solidarias de las infracciones cometidas en este régimen de tributación.
2. Los copartícipes o cotitulares de las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

patrimonio separado, susceptible de imposición, responderán solidariamente y en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.

3. Serán responsables subsidiarios de las infracciones simples y de la totalidad de la deuda tributaria en caso de infracciones graves cometidas por las personas jurídicas, los administradores de aquellas que no realicen los actos necesarios de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias infringidas, consintieran en el incumplimiento por quienes dependan de ellos o adopten acuerdos que hicieran posible las infracciones. Asimismo, tales administradores responderán subsidiariamente de las obligaciones tributarias que estén pendientes de cumplimentar por las personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades.
4. Serán responsables subsidiarios los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, cuando por negligencia o mala fe no realicen las gestiones necesarias para el total cumplimiento de las obligaciones tributarias devengadas con anterioridad a dichas situaciones y que sean imputables a los respectivos sujetos pasivos.

EXENCIONES, REDUCCIONES Y DEMÁS BENEFICIOS LEGALMENTE APLICABLES

Artículo 5.-

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 39 de 1988, de 28 de diciembre, no se reconoce beneficio tributario alguno, salvo los que sean consecuencia de lo establecido en los Tratados o Acuerdos Internacionales o vengán previstos en normas con rango de Ley.
2. Estarán exentos del pago de la tasa las licencias de obra mayor y menor las obras promovidas por personas físicas en construcciones destinadas a vivienda habitual del promotor que estén sometidas y les sea aplicable el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras siempre y cuando se justifique documentalmente que se ha abonado en periodo voluntario dicho impuesto, de forma que la presente exención no será aplicable en el supuesto de actividades sujetas a la presente Ordenanza realizadas por personas jurídicas ni en el supuesto de actividades realizadas por personas físicas que tengan una finalidad de promoción urbanística (aún en el supuesto de promociones de una sola vivienda).

En los supuestos de licencias urbanísticas en los que no sea aplicable esta exención, dada la compatibilidad legal de cobrar la tasa y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, estarán sujetos al pago tanto de la tasa por licencia urbanística como a dicho impuesto.

Esta exención se establece también para los actos de construcción sujetos a comunicación previa o declaración responsable que cumplan con los requisitos del apartado anterior.

3. Esta exención se establece con carácter provisional, de forma que si en el plazo de dos años desde la obtención de la primera ocupación de la vivienda, ésta no ha sido destinada de forma continuada e ininterrumpida a vivienda habitual y en el momento de obtención de la primera ocupación no ha procedido a empadronarse en la misma manteniendo este empadronamiento durante los referidos dos años, o la vivienda es enajenada por su titular antes del transcurso de los dos años, éste deberá abonar la tasa correspondiente.
- 3 BIS. En el supuesto de incumplimiento de las condiciones exigidas para la obtención de la exención a que hacen referencia los apartados 2 y 3 del presente artículo, se deberá abonar la tasa correspondiente más los intereses legales devengados desde el momento en que se hizo la liquidación o exención provisional del Ayuntamiento por este concepto.
4. El Ayuntamiento se reserva la facultad de determinar e interpretar en caso de duda si se cumplen o no los requisitos necesarios para reconocer la exención del pago de la tasa.
5. Asimismo, se establece una exención parcial del pago de la tasa de la licencia tanto para las nuevas edificaciones como para las reformas de las existentes siempre que adopten una estética tradicional ejecutando una fachada principal típica, con ladrillo toledano y ventanas de color madera, con posibles motivos de granito rústico o piedra del terreno, procurando que las fachadas laterales y posteriores sean tratadas con las mismas condiciones de composición y materiales similares a los utilizados en la principal.

La exención, si procediera, será el resultado de deducir de la base imponible de la tasa el coste de construcción de la fachada principal típica objeto de exención y se establece con carácter provisional, ya que en la expedición de la licencia de primera ocupación se deberá verificar que la fachada cumple las condiciones estéticas exigidas



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

para obtener la exención, de manera que si no es así, se liquidará el montante que en su día fue objeto de exención, más los intereses legales correspondientes.

BASE IMPONIBLE Y LIQUIDABLE

Artículo 6.-

1. Se tomará como base del presente tributo, en general, el coste real y efectivo de la obra, construcción, instalación o instrumento de planeamiento con las siguientes excepciones:
 - a) En las obras de demolición: El valor de la construcción a demoler y en su defecto el valor que tenga señalada a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 - 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 licencias sobre parcelaciones, reparcelaciones, segregaciones, planes parciales, planes especiales y otros documentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística, programas de actuación urbanizadora, proyectos de reparcelación sin P.A.U., proyectos de urbanización, actas de recepción de obras de urbanización, tramitación de bases y estatutos de agrupaciones de interés urbanístico y consultas previas previstos en la legislación urbanística y programas de actuación urbanística: la superficie expresada en metros cuadrados objeto de tales operaciones.
 - d) En las demarcaciones de alineaciones y rasantes: Los metros lineales de fachada o fachadas del inmueble sujeto a tales operaciones.
 - e) En la modificación del uso de las construcciones, edificaciones, instalaciones o locales o concreción del mismo en el caso de construcciones a las que se le solicitó y otorgó licencia sin uso específico: El total de metros cuadrados de superficie útil objeto de la utilización o modificación del uso.
 - f) El presupuesto real de ejecución cuando se trate de la tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

2. Para la determinación de la base se tomará en las obras menores el presupuesto presentado por los particulares y en las mayores, el que figure en el proyecto visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3. Dichos presupuestos se valorarán en todos los casos por los Servicios Técnicos municipales, si no fueran representativos de los precios en el momento de concederse la licencia o se hubiera omitido en la declaración responsable o comunicación previa, a cuyos efectos dichos servicios técnicos podrán comprobar la correcta aplicación de los módulos del Colegio Oficial correspondiente.
4. 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.

CUOTA TRIBUTARIA

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 3 por 100 de la base, excepto en el supuesto de proyectos de ejecución relativos a proyectos básicos previamente presentados y que hayan obtenido licencia sin que ésta haya caducado, ya que en este supuesto el proyecto de ejecución devengará sólo el 1% de la base sin exacción del Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

Epígrafe segundo: Los proyectos de reparcelaciones o similares, por cada metro cuadrado objeto de tales operaciones, 0,15 €/m², independientemente del tipo de suelo al que se refiere.

Epígrafe tercero: Las segregaciones (parcelaciones), por cada una de las fincas resultantes, cada metro cuadrado objeto de tales operaciones, 0,15 €/m², excepto en suelo rústico, que será de 0,03 €/m².

Epígrafe cuarto: Movimientos de tierras, 0,10 €/m³ de tierra removida.



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

Epígrafe quinto: Planes parciales, planes especiales y otros documentos de planeamiento previstos en la Legislación urbanística, Programas de Actuación Urbanizadora, Proyectos de reparcelación sin P.A.U., Proyectos de urbanización, Actas de recepción de obras de urbanización, tramitación de bases y estatutos de Agrupaciones de Interés urbanístico y consultas previas, por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie afectada, con una cuota mínima de 60 €, 3,50 €.

Epígrafe sexto: Demarcación de alineaciones y rasantes: 3 €/ml de fachada.

Epígrafe séptimo: Licencias de primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general y modificaciones de uso:

- Viviendas: 0,30 €/m² con un mínimo de 93,31 €.
- Locales: 0,60 €/m² con un mínimo de 93,31 €.

Epígrafe octavo: Actividades sujetas a licencia, declaración responsable o comunicación previa.

La cuota tributaria se exigirá por unidad de local, siendo de aplicación las siguientes tarifas:

A. Actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con la normativa aplicable en cada momento, devengarán una única cuota tributaria de 300 euros.

B. Resto de Actividades:

La cuota tributaria de las licencias que se soliciten para el ejercicio del resto de actividades se determinará en función de la superficie del establecimiento (la superficie a considerar, expresada en metros cuadrados, será en su caso la resultante de la suma de todas las plantas incluidas las dependencias o similares e incluyendo el cerramiento de protección o seguridad exigible según la normativa de protección, aunque no se computará la superficie que estando descubierta se utilice como aparcamiento, jardines, etc. o no esté afecto a la

actividad o algún aspecto de ésta), según el cuadro siguiente:

SUPERFICIE LOCAL	CUOTA TRIBUTARIA euros
Hasta 50 m ²	200 €
De 50 m ² hasta 100 m ²	350 €
De 101 m ² hasta 250 m ²	525 €
De 251 m ² hasta 500 m ²	1.050 € más 2% maquinaria e instalaciones
De 501 m ² hasta 750 m ²	1.575 € más 2% maquinaria e instalaciones
De 751 m ² hasta 1.000 m ²	2.100 € más 2% maquinaria e instalaciones
De 1.001 m ² hasta 1.500 m ²	3.150 € más 2% maquinaria e instalaciones
De 1.501 m ² hasta 2.000 m ²	4.200€ más 2% maquinaria e instalaciones
De 2.001 m ² hasta 2.500 m ²	5.250 € más 2% maquinaria e instalaciones
De 2.501 m ² en adelante	6.400 € más 2% maquinaria e instalaciones

Para las actividades que requieran estudio de impacto ambiental, se incrementará la cuota en 60 euros.

- C) ****derogado****
- D) Las presentes tarifas se incrementarán anualmente de acuerdo al IPC, hasta su modificación o derogación expresas.
- E) Las modificaciones producidas por normas estatales o autonómicas u otra norma de rango legal que afecten a los elementos de este epígrafe serán de aplicación automática dentro del ámbito de esta Ordenanza.
- F) En los casos de ampliación de actividad a desarrollar en el establecimiento sujeto de la cuota que resulte por aplicación de los apartados anteriores de este epígrafe, se deducirá lo devengado por este concepto tributario con ocasión de la primera apertura y de ulteriores ampliaciones de la actividad, así como de la ampliación del local. La cantidad a ingresar será la diferencia resultante.

Epígrafe noveno: **Derogado.**

Epígrafe décimo: Expedición de informes y planimetría:

- Informes urbanísticos: 60,10 €.



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

- Certificados de clasificación del suelo: 15,03 €.
- Certificado de antigüedad o descripción vivienda 30,05 €.

A estos importes se añadirán las siguientes tarifas si se expiden o reproducen planos: Expedición y reproducción de planos:

- o DIN-A4: 0,15 €.
- o Plano Parcelario: 7,51 €.
- o Otros Planos, incluido planos y fichas catastro urbano: 3,16 €.

Epígrafe undécimo: Delimitación de Unidades de Actuación y cambio de delimitación de las mismas o de los Sistemas de Actuación, por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie afectada, con una cuota mínima de 60 €, 3,50 €.

Epígrafe duodécimo: Por Convenio Urbanístico en el que constarán los plazos, compromisos, garantías y penalizaciones, en caso de gestión indirecta, por cada 100 m² o fracción de la Unidad de Actuación correspondiente, con una cuota mínima de 60 €, 3,50 €.

Epígrafe decimotercero: Por la tramitación de Bases y Estatutos de Agrupaciones de Interés Urbanístico, por cada 100 m² o fracción de la Unidad de Actuación correspondiente, con una cuota mínima de 60 €, 3,50 €.

Epígrafe decimocuarto: Por expediente de expropiación a favor de particulares, por cada 100 m² o fracción de superficie afectada, con una cuota mínima de 60 €, 3,50 €.

Epígrafe decimoquinto: Expediente de declaración de ruina de fincas urbanas, una cuota fija de 18 €.

Epígrafe decimosexto: Ordenes de ejecución para el cerramiento y/o limpieza de solares o conservación de edificaciones, una cuota fija de 120 €.

A la cuota tributaria se añadirán los gastos de publicación en Boletines Oficiales y diarios de prensa que sean preceptivos, así como

los gastos de correspondencia que se originen durante la tramitación del expediente de licencia urbanística.

DEVENGO

Artículo 8.-

1. La obligación de contribuir nacerá en el momento de comenzarse la prestación del servicio, que tiene lugar desde que 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, declaración responsable o comunicación previa, si el sujeto pasivo la formulase expresamente, y en su defecto, desde que el Ayuntamiento realice las iniciales actuaciones conducentes a verificar si es o no autorizable la obra, instalación, primera ocupación de los edificios, uso o modificación del uso de los mismos o actividades que se hubiese efectuado sin la obtención previa de la correspondiente licencia, declaración responsable o comunicación previa.
2. Cuando los actos de aprovechamiento y/ o uso del suelo se hayan iniciado o ejecutado sin haber obtenido la oportuna licencia, o sin haber presentado previamente la correspondiente declaración responsable o comunicación previa, la Tasa se devengará cuando se inicie efectivamente la actividad municipal conducente a determinar si la actuación en cuestión es o no autorizable, con independencia de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para la autorización de esas actuaciones o su demolición o cese si no fueran autorizables.
3. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada ni disminuida 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, desistimiento del solicitante o paralización del expediente y en su caso archivo por causa imputable al solicitante.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA A LOS CIUDADANOS

Artículo 9.- Información urbanística de carácter general



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

1. Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen y condiciones urbanísticas relevantes aplicables a una finca o ámbito determinado, previo abono de la tasa correspondiente.
2. La información emitida por el Ayuntamiento tiene solamente carácter informativo y no vinculante para el Ayuntamiento y tendrá una validez de tres meses.
3. La información solicitada deberá facilitarse en el plazo máximo de dos meses y si el Planeamiento de este Municipio estuviera en proceso de modificación o revisión, se hará constar expresamente esta circunstancia en la misma.
4. De igual forma, si emitida la información urbanística se procede a una modificación del Planeamiento en vigor, será obligatorio notificar de inmediato al solicitante de dicha información que el régimen urbanístico vigente va a ser objeto de modificación.
5. Queda prohibido la expedición de certificaciones de compromiso municipal de edificabilidad.

Artículo 10.- Información urbanística de carácter no general

1. Quien acredite ostentar un interés directo y legítimo en un expediente urbanístico de contenido no general (licencias, infracciones) tendrá derecho a examinarlo y a obtener información acerca del mismo.
2. Para el examen de proyectos o expedientes que se encuentren concluidos, así como para la consulta sobre alguna cuestión específica con personal técnico concreto, el interesado deberá solicitar cita previa, bien al Departamento administrativo que custodie el expediente, bien a la persona concreta con la que desee concertar una entrevista. En ambos casos se atenderá la petición en un plazo no superior a 7 días, salvo que circunstancias especiales lo impidan, en cuyo caso se procurará atender la petición con la mayor diligencia posible.
3. La prestación municipal de estas informaciones devengará el abono de las tasas fijadas al respecto en las Ordenanza correspondientes. Dicho abono será previo a la obtención de lo solicitado.

NORMAS DE GESTIÓN

Artículo 11.- Solicitud de licencia urbanística. Normas generales

1. Las personas interesadas en la obtención de una licencia presentarán en el Ayuntamiento la oportuna solicitud con especificación detallada de la naturaleza, extensión y alcance de la obra o instalación a realizar, destino del edificio, 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, contendrá la citada solicitud toda la información necesaria para la exacta aplicación del tributo.
2. La solicitud podrá ser formulada por el propietario 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 éste, así como la expresa conformidad o autorización del propietario.
3. Toda solicitud de licencia deberá ser acompañada de los siguientes documentos:
 - o Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido
 - o Autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación y concesiones que en su caso sean precisas en el supuesto de que el acto pretendido suponga la ocupación o utilización del dominio público.

A estos documentos se sumarán aquellos otros requeridos en esta Ordenanza o en directrices del Ayuntamiento como necesarios de aportar según el tipo de licencia de que se trate, especialmente los señalados en los artículos siguientes.

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

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

- Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso, del aprovechamiento preexistente del suelo urbano en el que el planeamiento territorial o urbanístico no establezca ni prevea delimitación de unidades de ejecución y justificación de la licitud de la ejecución en relación con la ordenación urbanística vigente. Si se trata de obra mayor, la memoria deberá contener



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

expresamente la adecuación de la obra a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística sectorial aplicable al caso.

- Las solicitudes para obras mayores y, en general, para todas aquellas que así lo establezcan las normas y directrices de este Ayuntamiento, deberán acompañar proyecto suscrito por técnico competente, visado por el Colegio Oficial al que pertenezca dicho técnico y en número de ejemplares y con las formalidades establecidas en las referidas normas y directrices (en todo caso, como mínimo será necesario acompañar dos ejemplares del proyecto).
- El proyecto deberá contener un plano de localización de la edificación proyectada sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:5000 si es suelo rústico, y no inferior a 1:2000 si es suelo urbano o urbanizable, 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, así como el plazo máximo previsto para la ejecución de la obra.
- Los proyectos de ampliación contendrán el levantamiento gráfico, a escala adecuada (mínimo 1:200), 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 para poder obtener la autorización oportuna de inicio de las obras. La comprobación de que el proyecto de ejecución se ajusta al básico que en su día obtuvo licencia municipal supondrá la obligación de abonar la cuota que para los proyectos de ejecución presentados con posterioridad al básico se establece en el epígrafe primero del artículo 7 de la presente Ordenanza.
- El plazo máximo para la presentación del proyecto de ejecución será de seis 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 el proyecto de ejecución de obra se deberá incluir, como un documento más, el estudio de seguridad y salud. En caso contrario deberá procederse a subsanar su omisión y si no se subsana esta deficiencia en el plazo de quince días, se denegará la licencia, a no ser que el órgano competente para la concesión de la licencia resuelva conceder la licencia condicionada a su presentación antes de iniciar la obra.
- 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.
- Asimismo, será previa a la licencia de obras de nueva planta, la solicitud de la licencia para demarcación de alineaciones y rasantes, a no ser que el Ayuntamiento no lo estime necesario y así se lo comunique por escrito. En las parcelas que no den fachada a una vía urbanizada o en aquellas en las que el planeamiento en vigor establece modificación de las alineaciones anteriores, será obligatorio disponer del señalamiento de alineaciones y rasantes oficiales como requisito previo a la solicitud de licencia de edificación.
- En los proyectos de edificación y, en su caso, de obras ordinarias de urbanización que se sometan a licencia municipal, deberán indicarse con toda claridad y precisión las alineaciones y rasantes correspondientes como elemento integrante de dichos proyectos.
- 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.
- En los supuestos de ampliación, reforma o modificación sustanciales de las construcciones o edificios, será necesario presentar junto con la solicitud, licencia de primera ocupación de la edificación existente.



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

- La construcción de pozos y sondeos se considerará obra mayor y para conceder este tipo de licencia se requerirá la aportación previa de un informe agropecuario en el que se justifique la conveniencia de transformación de explotación de secano a regadío. En suelo rústico se autorizará la construcción de pozos cuyo uso vaya destinado al riego de árboles, huertas o cultivos agrícolas, nunca jardines o piscinas.
- Para la obtención de cualquier licencia urbanística el solicitante de la misma deberá prestar un aval para garantizar la reparación de los desperfectos que consecuencia de las obras a ejecutar se pudieran ocasionar en las vías públicas y en los servicios urbanísticos. Dicho aval será de 300 €/metro lineal de fachada, con un mínimo de 1.800 €.

Estas cantidades, si se consideraran insuficientes para garantizar los posibles desperfectos o averías que las obras pudieran ocasionar, podrán ser objeto de fijación o en su caso actualización de conformidad con la valoración que realice el técnico municipal.

- El proyecto deberá obligatoriamente incluir la cédula urbanística previamente expedida por los servicios técnicos municipales.

Artículo 12.bis- Requisitos de la solicitud de licencia de obras mayores de escasa entidad.

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

- Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso, del aprovechamiento preexistente del suelo urbano en el que el planeamiento territorial o urbanístico no establezca ni prevea delimitación de unidades de ejecución y justificación de la licitud de la ejecución en relación con la ordenación urbanística vigente
- Planos acotados de lo que se pretende realizar, incluyendo como mínimo, plano de planta, plano de alzado y plano de la situación de las obras dentro de la edificación y/o de la parcela, reflejando las distancias de la construcción solicitada a las parcelas, fincas o solares colindantes.
- Relación detallada de los materiales a utilizar, con expresión de mediciones y presupuesto de cada unidad de obra.

- Presupuesto por capítulos de obra.
- En las obras que por sus características consideren los técnicos municipales que puedan suponer riesgos para las personas o bienes de terceros o se considere que su ejecución, no siendo suficientemente compleja como para incluirla dentro de las obras mayores, sí requiera de la dirección de un técnico cualificado, podrá exigirse el documento visado que garantice que las obras dispondrán de control técnico por parte de un profesional legalmente autorizado.

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

1. Las solicitudes de licencia de obra menor deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:
 - Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso, del aprovechamiento preexistente del suelo urbano en el que el planeamiento territorial o urbanístico no establezca ni prevea delimitación de unidades de ejecución y justificación de la licitud de la ejecución en relación con la ordenación urbanística vigente.
 - Plano de situación de la obra.
 - Croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela.
 - Relación de materiales a utilizar.
 - Presupuesto real de la obra.
 - Finalidad y uso de las obras que se pretende ejecutar.
2. En obras de ampliación, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos complementarios acotados de planta, sección y alzado, en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalen en el planeamiento aplicable.
3. 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.
4. En los supuestos de obras menores de ampliación, reforma o modificación de las construcciones o edificios, será necesario presentar junto con la solicitud, licencia de primera ocupación de la edificación existente.



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. En consecuencia, dicha licencia de primera ocupación será documento suficiente para obtener la devolución de los avales u otras garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de aquellas obligaciones, salvo que excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, se haga constar expresamente en el contenido de la licencia que se retenga la devolución de tales garantías hasta el total y efectivo cumplimiento de determinada obligación.
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. La obtención de esta licencia será necesaria para contratar con las Empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y teléfono.
4. Las solicitudes de licencia de primera ocupación deberán ser firmadas por el promotor o, en su defecto, por el titular, y en ellas se expresará el haber finalizado las obras con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida, debiendo ir acompañadas de la siguiente documentación:
 - Copia del alta en el Catastro correspondiente.

- Copia de la notificación de la licencia de obras concedida o del documento acreditativo de su obtención por silencio administrativo.
- Certificado de final de obra expedido por los Técnicos Directores de la misma y visado por los Colegios profesionales correspondientes.
- Fotocopia de la carta de pago de la fianza constituida con la licencia de obras o justificante del depósito de la misma.
- Copia del alta en los impuestos municipales que afecten al inmueble.
- Copia del alta o solicitud de alta de las tasas y precios públicos que afecten al inmueble.
- Fotocopia de la carta de pago de abono de la tasa por licencia urbanística en su día concedida.
- Fotografías de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en las que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías serán al menos dos de cada uno de los aspectos indicados, tomadas desde posiciones diferentes.
- Documentación en la que se reflejen en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras.
- 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

1. Las solicitudes de licencia de segregación deberán ir acompañadas de los documentos que se enumeran a continuación:
 - Memoria en la que se justifique jurídica y técnicamente la segregación que se propone, con descripción de las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización, así como que con dicha segregación se cumplen todos los requisitos exigidos en la Legislación urbanística.
 - Plano de situación a escala 1:1000 o 1:5000.
 - Plano de la finca o parcela que se divide o fracciona, con indicación de su superficie y linderos, y en su caso de las edificaciones existentes y sus superficies.



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

- Plano de la segregación resultante con indicación de las superficies y linderos, y en su caso de las edificaciones existentes y sus superficies.
 - Certificación de dominio y estado de cargas de la misma (expedida por el Registro de la Propiedad correspondiente)
2. 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, según sea unidad de actuación, S.U.R., etc.
 3. Para poder autorizar segregaciones será necesario que la parcela objeto de segregación tenga acceso desde vía pública, vía privada, camino o servidumbre de paso, acreditándose tal circunstancia en documento adjunto a la solicitud de licencia de segregación.
 4. La concesión de licencia de segregación no conlleva por sí misma derecho a edificar, para ello deberá cumplirse la normativa urbanística aplicable a la zona concreta donde se ubica la parcela y solicitar la licencia correspondiente.

Artículo 16.- Requisitos de la solicitud de licencia de segregación en suelo rústico (parcelación rústica).

1. En suelo rústico solo podrán realizarse parcelaciones rústicas (segregación en suelo rústico), acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.
2. La documentación mínima que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:
 - Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones específicas de las normas de planeamiento de este Municipio, en donde se deberá recoger:
 - o Objetivos de la parcelación.
 - o Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - o Fincas resultantes de la segregación describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbres y cargas.

- o Edificaciones existentes, si existieran, con indicación de su localización, usos actuales, superficie construida, alturas y materiales de cerramiento y cubrición y parcela a la que queda asignada, en la parcelación.
 - o Localización de las edificaciones del entorno próximo y justificación del cumplimiento de la no formación de núcleo de población.
 - o Licencias municipales y permisos de otros organismos, relativos a las edificaciones e instalaciones existentes.
- Plano de situación de la finca a escala adecuada, recomendándose la utilización del plano de Clasificación del suelo de estas Normas.
 - Plano de Detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala mínima la 1:10000.
 - 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.
 - Certificación de dominio y estado de cargas de la misma (expedida por el Registro de la propiedad correspondiente).

Artículo 17.- Requisitos de la solicitud de licencia de demolición

1. Los proyectos de demolición deberán contener un plano de localización de la finca sobre cartografía catastral del municipio, a escala no inferior a 1:2000, si se trata de suelo urbano o urbanizable, y no inferior a 1:5000 en el suelo rústico.
2. Detallarán el alcance de la demolición, total o parcial, con documentación gráfica a escala no inferior a 1:200.
3. Cuando afecten a elementos estructurales de la construcción, será preciso proyecto suscrito por técnico competente.



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

Artículo 18.- Requisitos de la solicitud de licencia de obras complementarias

1. Tales obras comprenden desde las instalaciones de arquitectura o de ingeniería civil (puentes, fuentes, etc.), no incluidas dentro de un proyecto de urbanización, hasta las obras que no suponen 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, etc.
2. La documentación de los proyectos de obras complementarias, estará en función de las características de la obra a realizar, excepto en el caso de obras en movimientos de tierras no incluidos en el proyecto de la edificación de una parcela, y que impliquen la alteración de la altimetría existente de la misma en más de ciento veinte (120) centímetros, en cuyo caso será preciso un proyecto que contenga como mínimo:
 - Memoria justificativa de la conveniencia y fin de la obra.
 - Plano de situación a escala mínima 1:5000
 - Plano, en su caso, de la alineación oficial prevista, a escala mínima 1:1000
 - Plano de altimetrías actuales y futuras, abarcando al menos todas las parcelas colindantes y el espacio público de acceso a la parcela.

Artículo 19.- Subsanación de deficiencias

1. Presentada la solicitud, el órgano competente requerirá al solicitante para que subsane deficiencias apreciadas en su solicitud o aporte los documentos que necesariamente se han de acompañar a la misma.
2. En estos supuestos, se le concederá un plazo de quince días para subsanar las deficiencias requeridas, con indicación expresa de que si no lo hiciera se le tendrá por desistida su petición, decretándose el archivo de la misma sin más trámite.

Artículo 20.- Modificación o mejora de la solicitud

1. La modificación o mejora de la solicitud será voluntaria y puede producirse a instancias del interesado o del Ayuntamiento, en el

supuesto de que éste considere oportuno pedir al interesado que complete o mejore la solicitud para una mejor satisfacción de sus derechos.

2. Si después de formulada la solicitud de licencia se modificase o ampliase la solicitud o el proyecto deberá comunicarse oficialmente en instancia dirigida la Alcaldía-Presidencia, acompañando el nuevo presupuesto o el reformado y, en su caso, planos y memorias de la modificación o ampliación, a fin de que se unan a la primera solicitud y se tengan en cuenta al concederse la licencia.
3. Si después de obtenida la licencia se modificase o ampliase el proyecto deberá solicitarse en la Administración Municipal la oportuna licencia para tales variaciones, con carácter previo a la ejecución de las mismas, aportando el nuevo presupuesto o reformando en su caso, planos y memorias. Se exceptúan las modificaciones de carácter mínimo que se produzcan por exigencias del desarrollo de la obra.
4. Para la documentación que modifica la inicialmente presentada, será de aplicación las normas sobre visado de documentos y presupuestos establecidas con carácter general en esta Ordenanza.

Artículo 21.- Emisión de informes

1. En todo procedimiento de concesión de licencia urbanística será preceptivo la emisión de informe técnico que se ha de pronunciar sobre los siguientes extremos:
 - La adecuación del proyecto o de lo solicitado a la legalidad urbanística y a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.
 - Las condiciones de urbanización de la parcela y las actuaciones necesarias para su conversión en solar, en el caso de obras de nueva planta y de ampliación que se soliciten en suelo urbano y suelo urbanizable.
2. También será preceptivo informe jurídico en el que se señale la legislación aplicable a la materia así como los derechos y tasas que deban abonarse por la expedición de la licencia, salvo que el Ayuntamiento carezca de servicios adecuados. En estos supuestos, salvo que se solicite a entes territoriales superiores la emisión del citado informe jurídico, el Secretario de la Corporación podrá fijar



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

con carácter general unos criterios a aplicar en los distintos expedientes de concesión de licencia urbanística, sin obligación de fiscalizar individualmente cada expediente, aunque si lo estima conveniente en algún supuesto concreto, podrá informar a través de una nota de conformidad o disconformidad motivada a la vista del informe técnico emitido relativo a dicho expediente.

3. El plazo máximo para evacuar el informe técnico y jurídico será de quince días desde que se les haga entrega de la documentación correspondiente.

TERMINACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 22.- Desestimio

1. En el supuesto de desestimiento por el peticionario, no se podrá continuar con el procedimiento, salvo que existan otros interesados o la licencia la solicitaran dos o más personas conjuntamente.
2. Si la licencia no se otorga, no se obtendrán las facultades y derechos que la Ley otorga al peticionario que contiene la licencia.
3. Cuando el interesado sea requerido para subsanación de deficiencias y no se proceda a la citada subsanación en el plazo máximo de quince días, siempre que se trate de elementos esenciales que impidan una resolución administrativa en tiempo y forma de su petición, se le tendrá por desistido de su solicitud de oficio y se archivará ésta sin más trámite.
4. De conformidad con el artículo 8 de esta Ordenanza, la renuncia o el desestimiento del solicitante no afectará o disminuirá la obligación de contribuir, que nace desde el momento en que comienza la actividad municipal que constituye el hecho imponible de esta tasa.
5. Si la licencia objeto de desestimiento entrañase algún interés conexo con el interés público o general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, el Ayuntamiento podrá limitar los efectos del desestimiento al interesado y seguirá o continuará el procedimiento.

Artículo 23.- Renuncia

1. La renuncia por parte del peticionario será admisible salvo que por su propia naturaleza sea improcedente o contraviniera el orden público, como en el supuesto de demolición de una finca ruinoso.
2. La renuncia deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento manifestándolo expresamente y de modo inequívoco y concluyente a fin de que no quepa duda sobre la voluntad del interesado o, en su caso, del Ayuntamiento.
3. Si la licencia objeto de renuncia entrañase algún interés conexo con el interés público o general, o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, el Ayuntamiento podrá limitar los efectos de la renuncia al interesado y seguirá o continuará el procedimiento.

Artículo 24.- Concesión de licencias

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Legislación y el Planeamiento urbanístico vigente en el momento de su concesión, por acto expreso o por silencio administrativo, sin perjuicio de lo establecido en los supuestos de modificación del Planeamiento o de tramitación de uno nuevo.
2. La resolución, si es denegatoria, deberá ser motivada.
3. El acto por el que se conceda la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes que el órgano competente considere oportuno incluir, los plazos de inicio y finalización de las actuaciones urbanísticas que se autoricen.
4. El plazo máximo para la resolución sobre licencias de obras será de dos meses. No obstante, en el supuesto de necesidad de obtención de informes de otros entes que sean previos y preceptivos por disposiciones legales, se suspenderá el cómputo del plazo de concesión de licencias urbanísticas hasta tanto este Ayuntamiento no recepciones dichos informes.
5. El plazo máximo para la resolución sobre las licencias de usos y actividades a que se refiere el artículo 169 LOTAU será de 6 meses.
6. Son órganos competentes para el otorgamiento de licencias el Alcalde o el órgano en quien éste delegue.



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

7. Las licencias que se concedan no tendrán efectividad y por tanto no podrán iniciarse las obras hasta que no se cumplimenten los requisitos que en las mismas se exijan como previos al inicio de las obras.
8. Los materiales y escombros que se utilicen en la obra sólo podrán depositarse como máximo veinticuatro horas en la vía pública, tiempo que se empleará para el traslado de material al interior del solar. Dicha ocupación temporal deberá dejar la vía pública transitable y pasando este plazo, el interesado deberá solicitar licencia al Ayuntamiento, según establece la Ordenanza fiscal reguladora por ocupación de terreno de uso público con mercancías, materiales de construcción, escombros, etc.; con objeto de mantener los viales públicos en las mejores condiciones de tránsito, salubridad y ornato. Para el acopio de materiales de obra en los espacios públicos, deberán emplearse contenedores o silos a pie de obra, donde se puedan almacenar materiales que por sus características sean susceptibles de derrame o invasión incontrolado de sus partículas. En este sentido, a título orientativo será obligatorio en el caso de acopio de arenas, gravas, cementos, yesos, etc.
9. La concesión de la licencia no prejuzga de ningún modo el reconocimiento por parte del Ayuntamiento del derecho de propiedad de los terrenos ni de las edificaciones.
10. La licencia se concederá además sin perjuicio de terceros.
11. El plazo de vigencia de las licencias será el fijado en aquéllas, de acuerdo con el plazo de ejecución de las obras recogidas en el proyecto, en su defecto, de quince meses en las de obras mayores y seis meses en las obras menores; en aquellos supuestos que concurren circunstancias excepcionales no previsibles, será la Corporación municipal la que a petición del interesado fije el plazo que corresponda.
12. No se autorizarán calas, canalizaciones, acometidas, obras subterráneas, hidrantes ni otros tipos de obras como tendidos aéreos, reconstrucción de aceras, acometidas de alcantarillado y cualquier otro tipo de obra no descrito que afecte a la vía pública o a espacios públicos municipales en los tramos de vías y espacios públicos en los que no hayan transcurrido al menos dos años desde que en ese tramo se haya ejecutado por el Ayuntamiento una obra de mejora o renovación de pavimento o ajardinamiento.

Esta prohibición no será de aplicación cuando las obras a solicitar sean consecuencia de la ejecución de instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente, ni en los supuestos de excepcional interés público, debidamente justificado.

Artículo 25.- Concesión de licencias parciales

1. La realización de obras mayores podrá ser objeto de una autorización parcial por fases si ello fuera factible técnicamente. Para ello, junto con el proyecto de obras, se presentarán proyectos parciales o documentos técnicos relativos a elementos autónomos de las obras o instalaciones específicas. A tal fin, se integrarán en las obras de edificación sucesivas, las iniciales para las que ya se obtuvo autorización.
2. De igual forma, cuando las obras presenten suficiente complejidad, pero con viabilidad urbanística en su conjunto, podrá autorizarse un programa de actuación por partes autónomas de las obras, pero todas las autorizaciones que se concedan se entenderán sujetas a condición resolutoria si no resultaren amparadas por licencia definitiva.
3. Cada una de las fases o programa de actuación autónomo, devengará la correspondiente tasa por licencia urbanística.
4. Para la concesión de este tipo de licencias, será necesario que previamente a la misma se constituya por el solicitante de la licencia una garantía equivalente al 10 % del proyecto.

Artículo 26.- Concesión de licencias provisionales.

1. Podrán autorizarse licencias de obras o de usos provisionales de conformidad con las determinaciones establecidas en la Legislación estatal y autonómica urbanística aplicable, previa petición expresa.
2. En la documentación a presentar se incorporará el compromiso del propietario formalizado ante Notario de proceder a la suspensión del uso o demolición de las obras e instalaciones cuando el Ayuntamiento motivadamente lo solicite, renunciando expresamente a ser indemnizado.
3. En la licencia provisional se hará constar el carácter provisional de la misma y, en su caso, el plazo señalado para su caducidad, lo que se



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

inscribirá en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

4. Para asegurar el cumplimiento de esta limitación y garantizar la reposición del suelo a su estado anterior y original, se exigirá garantía equivalente al 10 % del proyecto.
5. La licencia provisional se sujetará a la condición de que las obras y usos no podrán iniciarse hasta que el mencionado compromiso del propietario no se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad.

Artículo 27.- Concesión de licencias condicionadas

1. Será posible el otorgamiento de licencias condicionadas si el ordenamiento urbanístico lo permite.
2. El incumplimiento del condicionado de las licencias determinará la nulidad de la licencia y la pérdida del importe de las tasas abonadas sin que su titular tenga derecho a obtener devolución alguna de la tasa ingresada.
3. Se podrá autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y siempre que el peticionario en el escrito de solicitud se comprometa por escrito a cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Llevar a cabo la edificación y completa urbanización al menos ésta última de manera simultánea a la primera, previa fianza suficiente para garantizar la ejecución de dichas obras de urbanización, que al menos será del 10% del presupuesto de ejecución de la construcción.
 - b) No ocupar ni utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo esta condición en la cesión de propiedad o uso que pueda pesar sobre el edificio.
4. Las obras de urbanización a realizar serán las necesarias para que las parcelas obtengan la condición de solar, dotando a las mismas de los servicios urbanísticos necesarios para adquirir esta condición y la conexión de dichos servicios urbanísticos a los sistemas generales.

Artículo 28.- Concesión de licencias de apertura

1. La concesión de licencia urbanística por encontrarse ajustada al ordenamiento urbanístico vigente, no significa, por sí misma, la concesión de la licencia de apertura y por ello si la finalidad de las obras a realizar es para desarrollar una actividad que necesita licencia de apertura y, en consecuencia, sin la obtención de ésta última no tendría razón de ser la ejecución de las obras, el promotor deberá manifestar en la solicitud de licencia su renuncia expresa a exigir cualquier tipo de responsabilidad patrimonial a este Ayuntamiento por la concesión de licencia de obras en el supuesto de que no sea posible la posterior concesión de la licencia de apertura.
2. En el supuesto de cambio de titularidad, cuando se mantenga el mismo tipo de actividad e instalación, batará la presentación de la licencia de apertura en vigor acompañada de documento de transmisión de la licencia firmado por los interesados acreditando que se trasmite y el certificado de no débitos a la Hacienda Municipal por dicha actividad.
3. La denegación de la licencia de apertura de actividades clasificadas no necesitará la tramitación de expediente de licencia de actividades clasificadas si la denegación se basa en razones urbanísticas claras y manifiestas

Artículo 29.- Concesión de licencias de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones.

El otorgamiento de licencias de parcelación, reparcelación o segregación no supone la posibilidad de conversión en solares de las parcelas que resulten.

Artículo 30.- Caducidad del procedimiento de otorgamiento de las licencias

Paralizado el expediente por causa imputable al interesado se producirá la caducidad del mismo transcurridos tres meses con archivo de las actuaciones.

Artículo 31.- Caducidad de las licencias urbanísticas

La caducidad supone el archivo del expediente y la finalización del mismo debiendo instarse un nuevo procedimiento de concesión, sin



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

perjuicio de que se rehabilite la licencia caducada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de esta Ordenanza.

La caducidad de las licencias determinará la pérdida del importe de las tasas abonadas sin que su titular tenga derecho a obtener devolución alguna de la tasa ingresada

Sin perjuicio de otros casos, se considerarán incursos en tal caducidad los siguientes:

- a) Las licencias de alineaciones y rasantes si no se solicitó la de construcción en el plazo de seis meses contados a partir de la fecha en que fue practicada dicha operación.
- b) En cuanto a las licencias de obras, en los siguientes supuestos:
 - Incumplimiento de las obligaciones o condicionantes a realizar en un plazo determinado y que se encuentren incluidos en la licencia, como la obligación de urbanizar.
 - Si las obras no se comienzan dentro del plazo de tres meses, contado, a partir de la fecha de concesión de aquéllas, si la misma se hubiese notificado al solicitante, o en caso contrario, desde la fecha de pago de los derechos.
 - Cuando empezadas las obras fueran éstas interrumpidas durante un período superior a un mes ni acumuladamente más del 20 % del tiempo total previsto para la ejecución de las obras.
 - Cuando no sea retirada la licencia dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la notificación de la liquidación de los derechos correspondientes a la misma, sin perjuicio de su cobro por la vía de apremio.
 - Cuando haya transcurrido el plazo de ejecución de la obra previsto en el proyecto presentado o, si no figurase plazo en el mismo, 15 meses a partir de la notificación en el supuesto de obras mayores, y de 6 meses en las menores.
- c) En las licencias de actividad y apertura podrá entenderse que se ha producido el abandono de la actividad y en consecuencia la caducidad de dicha licencia si no se utiliza el local o la instalación durante más de 6 meses.

La declaración de caducidad por incumplimiento de las condiciones que deban ser cumplidas antes o, de forma simultánea, a la edificación, se producirá sin perjuicio de la instrucción del correspondiente expediente sancionador por infracción urbanística que pudiera corresponder.

Artículo 32.- Prórrogas de licencias urbanísticas.

1. No obstante lo señalado en el artículo 24, los plazos señalado en dicho artículo podrán ser ampliados si dentro de los mismos solicitase el interesado una prórroga y ésta le fuese concedida.
2. La posibilidad de obtener prórrogas de la licencia será hasta que un cambio en el Planeamiento municipal o en la Legislación urbanística determinen que la licencia cuya prórroga que se solicita es incompatible con la nueva Ordenación urbanística que entre en vigor. Esta limitación será asimismo válida en el supuesto de tramitación de un nuevo planeamiento o tramitación de una modificación parcial del existente que sea incompatible con la licencia a prorrogar.
3. Siempre que se cumpla lo señalado en el apartado anterior, la prórroga será otorgada preceptivamente cuando la paralización de la ejecución de la obra no sea imputable al promotor. En los demás supuestos, el órgano municipal debe comprobar que en el nuevo plazo que se conceda, la terminación de la obra se encuentra garantizada.
4. A petición del interesado, el Alcalde podrá prorrogar las licencias por periodos de 6 meses. La primera prórroga será gratuita su concesión y el solicitante en la segunda prórroga y sucesivas, deberá abonar cada vez que pretenda la prórroga de una licencia el 50 por 100 de las tasas correspondientes al presupuesto de la obra que falte por ejecutar en cada momento en que se solicita la prórroga. El cálculo de cada tasa a abonar se realizará según presupuesto actualizado que aportará el interesado debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. Si la escasa entidad de las obras lo permite, se podrá aceptar un presupuesto actualizado sin estar visado.

Artículo 33.- Rehabilitación de licencias urbanísticas.

En los casos de caducidad de licencias podrá solicitarse, dentro del trimestre siguiente, la rehabilitación de las mismas para las obras que falten por ejecutar, con aportación del presupuesto autorizado visado por el Colegio. La tramitación se simplificará al mínimo y deberá abonarse el 100 por 100 de la tasa correspondiente a dicho presupuesto. Transcurrido dicho término habrá de someterse a nueva licencia con documentación y tramitación completa del expediente.



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

Artículo 34.- Silencio administrativo.

1. En cuanto a la obtención de licencia por silencio administrativo así como las obras que se realicen clandestinamente se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local, Ley del Suelo, Legislación Urbanística estatal y autonómica y disposiciones reglamentarias y concordantes.
2. Para que se produzca el silencio administrativo, serán requisitos necesarios:
 - Presentación de solicitud acompañada de la documentación pertinente y necesaria y que contenga los elementos de juicio necesarios para su adecuada resolución
 - Transcurso de los plazos establecidos legalmente sin que se haya producido resolución expresa de ningún tipo
 - Necesidad de contar con las autorizaciones preceptivas
 - Inexistencia de impedimento legal por normativa sectorial
3. Los titulares de licencias otorgadas en virtud de silencio administrativo, antes de iniciar las obras o instalaciones, deberán ingresar el importe de la cuota correspondiente al proyecto o presupuesto de la obra o actividad a realizar.
4. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.
5. Será de aplicación el silencio negativo en los supuestos en que las actuaciones o usos proyectados o que se pretendan realizar se refieran o afecten a bienes del Ayuntamiento, tanto de dominio público y comunales como patrimoniales.

OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LAS LICENCIAS

Artículo 35.- Obligaciones materiales.

1. Todo titular de una licencia urbanística municipal está sujeto a las siguientes obligaciones, como régimen jurídico general integrante del contenido de la licencia, y sin perjuicio de las condiciones específicas que puedan establecerse en la misma por aplicación de

la normativa en vigor atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso:

- a) Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia, presentando, en caso de discordancias justificadas, las correspondientes modificaciones al mismo.
- b) Garantizar en su caso la conversión de la parcela en solar, mediante la prestación de la garantía en la cuantía necesaria, según valoración de los Servicios Técnicos Municipales y de conformidad con el artículo 27 de esta Ordenanza. La constitución de esta garantía será condición previa al otorgamiento de licencia.
- c) Colocar y mantener en buenas condiciones y visible desde la vía pública durante el transcurso de las obras de nueva planta, un cartel informativo de las principales características de las mismas (contenido, promotor, técnicos autor y director, constructor, fecha de la licencia concedida, número del expediente y plazo de ejecución según la misma).
- d) Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida.
Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.
- e) Reparar los desperfectos que la ejecución de las obras puedan causar en la vía pública, constituyendo garantía suficiente al efecto, de conformidad con el artículo 12 de esta Ordenanza.
- f) Retirar, en un plazo no superior a 5 días desde que se considere terminada la obra, los materiales sobrantes, andamios, vallas y cerramientos. El incumplimiento de esta obligación quedará asimismo garantizado con la fianza a que se refiere el apartado anterior.

2. El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que además pueda considerarse como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.

Artículo 36.- Obligaciones formales.

1. El titular de una licencia de obra mayor debe comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras, que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

de la licencia. En todo caso serán preceptivas las siguientes comunicaciones:

- a) Inicio de las obras.
 - b) Interrupción justificada de las obras que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.
2. El titular de una licencia está asimismo obligado a satisfacer las exacciones municipales derivadas de su solicitud o de su otorgamiento, que vengan establecidas en las Ordenanzas Fiscales, tales como:
- a) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
 - b) Tasas por Expedición de determinadas licencias (parcelación, primera ocupación, apertura, alineaciones y rasantes, etc.)

LIQUIDACIÓN E INGRESO

Artículo 37.- Liquidación

1. Las correspondientes licencias por la prestación de servicios objeto de esta Ordenanza, que hayan sido otorgadas expresamente, o en virtud de silencio administrativo, e incluso las procedentes de acción inspectora, se satisfarán en metálico por ingreso directo.

El tributo se exigirá en régimen de autoliquidación en los supuestos de actos sujetos a comunicación previa o declaración responsable. En este caso los interesados deberán acompañar necesariamente a la declaración responsable o comunicación previa justificante de haber abonado la autoliquidación.

Se exigirán intereses de demora cuando finalice el plazo establecido para la presentación de una autoliquidación, sin necesidad de previo requerimiento por la Administración.

2. Las liquidaciones iniciales tendrán el carácter provisional hasta que sean expedidas las correspondientes liquidaciones definitivas, previa comprobación administrativa del hecho imponible y de su valoración, o bien haya transcurrido el plazo de cuatro años, contado a partir de la expedición de la licencia sin haberse comprobado dichas liquidaciones iniciales.
3. A estos efectos, los sujetos pasivos titulares de las licencias están obligados a la presentación de la correspondiente declaración en la

que se determine concretamente las obras realizadas y su valoración, a efectos de su constatación con los que figuran en la licencia inicial concedida. Esta declaración deberá hacerse dentro del plazo de treinta días, a contar desde la terminación de las obras o actividades sujetas a esta tasa y en todo caso en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación. Su no presentación dará lugar a infracción tributaria que se sancionará conforme a lo establecido en esta Ordenanza

4. Para la comprobación de las liquidaciones iniciales y 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 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 que sea necesaria para la determinación del tributo.
 - c) A estos efectos y de conformidad con lo autorizado en el artículo 141 de la Ley General Tributaria, los funcionarios municipales expresamente designados como inspectores, podrán entrar en 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 Sr. Alcalde Presidente de este Ayuntamiento; cuando se trate del domicilio particular de cualquier español o extranjero, se obtendrá el oportuno mandamiento judicial.
 - d) Cuando por falta de datos a suministrar por los titulares de las licencias no se pueda llegar en base a ellos a la valoración real de la base imponible, se determinará ésta por estimación, fijándose los valores reales con referencia a los que fijan los técnicos municipales con respecto a los corrientes vigentes en el sector de la actividad correspondiente, para lo que se tendrá en cuenta las valoraciones que se efectúen por los diferentes colegios profesionales en relación con la actividad que corresponda, o en su defecto, por los medios señalados en la citada Ley General Tributaria.



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

5. Todas las liquidaciones que se practiquen serán notificadas al sujeto pasivo sustituto de contribuyentes para su ingreso directo en las Arcas Municipales utilizando los medios de pago y los plazos que señala el Reglamento General de Recaudación.
6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá revisar la liquidación de las tasas abonadas sobre las obras que resten por ejecutar a los dos años desde la fecha de otorgamiento de la licencia.
7. Las licencias y las cartas de pago o fotocopias de unas y otras obrarán en el lugar de las obras mientras duren éstas, para poder ser exhibidas a requerimiento de los Agentes de la Autoridad municipal, quienes en ningún caso podrán retirarlas por ser inexcusable la permanencia de estos documentos en las obras.

Artículo 38.- Cambios de titularidad.

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

VIGILANCIA E INSPECCIÓN

Artículo 39.- Vigilancia e inspección

Las obras y establecimientos industriales o comerciales quedarán sujetos en todo caso a la vigilancia, comprobación y fiscalización de los servicios técnicos y agentes, quienes denunciarán cualquier anomalía que comprueben, especialmente en el caso de que no se tenga otorgada la licencia, que no concuerden las unidades de obra concedidas, o que resulte inexacto el coste de las obras consignado en el presupuesto, considerando cualquier anomalía como defraudación, que se sancionará de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de esta Ordenanza, sin perjuicio de decretarse la suspensión de las obras o el derribo de las indebidamente ejecutadas.

INFRACCIONES Y SANCIONES TRIBUTARIAS

Artículo 40.- 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 77 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. La simple infracción de no tener en el lugar de las obras y a disposición de los agentes municipales las licencias y las cartas de pago o fotocopias de unas y otras será sancionada con multa de 500 Ptas. (3 €).
4. Constituyen casos especiales de infracción y podrán ser sancionados en su caso con multa de 1.000 a 10.000 Ptas. (6 a 60 €):
 - 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 37.3 de esta Ordenanza.
5. La realización de actuaciones y obras clandestinas (sin licencia municipal) se sancionarán con multa de hasta el triple de la cuota que hubiere dejado de percibir la Hacienda Municipal, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística y demás disposiciones aplicables a esta materia.
6. 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.



AYUNTAMIENTO DE CASARRUBIOS DEL MONTE (TOLEDO)

FIANZAS

Artículo 41.- Fianzas.

1. Para cualquier obra a realizar que implique la modificación o remoción del pavimento deberá solicitarse la correspondiente licencia y depósito de fianza antes de comenzar al rompimiento del mismo, sin más excepción que los casos de emergencia a juicio de la Alcaldía.
 - 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 serán devueltas a petición del interesado transcurrido un mes al menos de la finalización correcta de las obras de reposición.
 - 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, como energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, abastecimiento de agua, red de saneamiento, alumbrado público, etcétera, deberán presentar ante el Ayuntamiento aval suficiente para garantizar la reposición de los servicios e infraestructuras generales públicas (aceras, bordillos, firme de calzadas, señalización, mobiliario urbano, instalaciones, etc.), 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 los artículos 12 y 27, según el tipo de obras a realizar.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza fiscal entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

