

**ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA EXPEDICIÓN DE  
LICENCIAS DE OBRAS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE PRIMERA  
NECESIDAD SOCIAL**

**CAPÍTULO I**

**ARTÍCULO 1.- FUNDAMENTO, PERSONAS Y TIPOLOGÍAS  
BENEFICIARIAS.**

1. En uso de las facultades concedidas 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 19 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la Tasa por la expedición de licencias de obras de Viviendas Unifamiliares de Primera Necesidad Social, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 58 de la citada Ley 39/1988.

2. Tendrán derecho a los beneficios que la misma prevé todas aquellas personas empadronadas en el término municipal, o que deseen establecerse o radicar en aquel, que acrediten reunir las siguientes condiciones, referidas a la unidad familiar:

- a) Carecer de vivienda propia ajustada a su programa de necesidades o encontrándose ésta en estado ruinoso.
- b) No poseer bienes raíces distintos al solar o parcela donde se pretenda ejecutar la vivienda, con excepción de pequeños lotes de escasa rentabilidad.
- c) Que los ingresos obtenidos por trabajo personal no superen el límite de ingresos periódicos a que el mismo se refiere, hasta dos veces y medio del salario mínimo interprofesional, con carácter general, y tres veces y medio, cuando la unidad familiar supere los cinco miembros.
- d) No desarrollar actividades autónomas agrícolas, mercantiles, profesionales o lucrativas en general, de rentabilidad superior a los límites del apartado anterior, considerados ambos conceptos.
- e) No ostentar signos externos de riqueza.

3. Sólo serán objeto de los beneficios de esta Ordenanza las promociones que respondan a cualquiera de las tipologías o características siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar, en suelo urbano, o vivienda y salón de una sola altura o en dos plantas, de hasta 101 m<sup>2</sup> de superficie útil por planta y vivienda.
- b) Vivienda rural aislada de análogas dimensiones al apartado anterior y de hasta dos plantas de altura.

La superficie indicada tanto en este apartado como en el anterior podrá ampliarse en 5 m<sup>2</sup> útiles por cada persona que exceda de la unidad familiar constituida por cinco miembros.

Cuando se desea acogerse al régimen de protección oficial deberá cumplirse los límites de superficie establecidos para este tipo de viviendas.

- c) Modificación o ampliación de viviendas que no reúna condiciones de habitabilidad o no responda al programa de necesidades de sus usuarios, dentro de los límites antes señalados.
- d) Legalización de vivienda constituida con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, enmarcable en cualquiera de las anteriores categorías, teniendo en cuenta que los límites de superficie se puede flexibilizar con un tope de 30% en función de las necesidades familiares.

Se consideran excluidas de los beneficios de la presente Ordenanza las viviendas ubicadas en zonas residencias tipo Ciudad Jardín o análoga, salvo que el correspondiente solar se hubiera obtenido por causa de herencia o por donación instrumentada en escritura pública y siempre que el peticionario siga reuniendo las condiciones a que se refiere el número 2 de este artículo.

Asimismo, se considerarán excluidas las viviendas cuya ejecución material no se autogestione por el interesado.

## CAPÍTULO II

### ARTÍCULO 2.- TARIFAS

Los beneficiarios de esta Ordenanza estarán obligados al pago de las siguientes tasas, en los términos que asimismo se especifican:

- Tasa por licencia de obras, será de 0,30 por 100 del presupuesto del proyecto.
- Tasa por licencia de legalización, un 0,60 por 100 del presupuesto del proyecto.
- Tasa por licencia de ocupación, un 10% sobre la tasa ordinaria.
- Tasa por gestión municipal en la redacción de proyectos técnicos y dirección de obras.

Hay que distinguir según los técnicos:

1. ARQUITECTOS: Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de estas tasas:

$$P \times C \times 0,6$$

P= Presupuesto obtenido aplicando los precios mínimos vigentes del C.O.A.C. por los m<sup>2</sup> construidos de la edificación.

C= Coeficiente de cálculo de honorarios del cuadro 1.A del Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio.

0,6= Cantidad resultante de reducción del 40% por gastos de personal y material de servicio.

2. APAREJADORES: Se aplicará la siguiente fórmula para la obtención de estas tasas:

$$P \times C \times 0,8$$

P= Presupuesto obtenido aplicando los precios vigentes del C.O.A.C. por los m<sup>2</sup> construidos de la edificación.

C= Coeficiente de cálculo de honorarios del cuadro 1.A del Real Decreto 314/1979, de 19 de junio.

0,8= Cantidad resultante de aplicar la reducción del 20% por ser obra oficial.

### **CAPÍTULO III**

#### **ARTÍCULO 3.- FORMAS DE PAGO.**

Las Tasas por licencias de obras, legalización y ocupación se abonarán en efectivo o a través del sistema de pago fraccionado en la Depositaria Municipal a la entrega del correspondiente documento acreditativo, o una vez obtenidas por silencio positivo, en su caso, y siempre antes del inicio de las obras.

Las Tasas por gestión municipal en la redacción de los proyectos técnicos y de la legalización así como sus direcciones de obras se abonarán en un 10 de los honorarios de los técnicos al encargo de los proyectos técnicos. Para conceder fraccionamiento de pago se tramitará el expediente y, si se concede, se darán los aplazamientos que convengan según la legislación aplicable, con un segundo pago en un 20% de las tasas a la concesión de licencia, y el resto se determinará.

### **CAPÍTULO IV**

#### **ARTÍCULO 4.- NORMAS DE GESTIÓN.**

1. Las personas interesadas en acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza, presentarán en el Ayuntamiento la oportuna solicitud en el modelo oficial establecido al efecto, acompañando a la misma plano de situación de ubicación del lugar de emplazamiento de la obra, con el fin de decidir sobre si se puede realizar o legalizar urbanísticamente la obra que se pretende. Después de resuelta esta cuestión se requerirá al interesado la presentación de los siguientes documentos, referidos al total de los miembros de la unidad familiar que así lo precisen:

- a) Certificado del Registro de la Propiedad.
- b) Hoja de salarios del año y mes en curso o certificado expresivo de los Ingresos que se perciban por el seguro de desempleo, expedido por la Administración competente.
- c) Copia de la declaración del I.R.P.F. correspondiente al último año.

2. La anterior solicitud será resuelta por la Comisión de Gobierno, quien la admitirá si se ajusta a lo dispuesto en la presente Ordenanza y a la legalidad urbanística aplicable, denegándola en otro caso.

3. Admitida la solicitud, se trasladará el expediente al equipo contratado por el Ayuntamiento para la confección de los proyectos técnicos de obras y legalizaciones que los redactará en contacto con el solicitante.

4. Redactado el correspondiente proyecto y los contratos de dirección de obra, será sometido al trámite de visado por los Colegios Oficiales correspondientes y seguidamente al de concesión de la pertinente Licencia Municipal.

5. La obtención de licencias de obras determinará el inicio de la fase de dirección de las mismas por parte del equipo técnico contratado al efecto, viniendo obligado el solicitante a comunicar con la debida antelación al Ayuntamiento los momentos claves de la obra, que son:

- Excavación del terreno.
- Replanteo de inicio de cimentación.
- Hormigonado de pilares y forjados.
- Replanteo de tabiquería.
- Elección de materiales (carpintería, fontanería, electricidad, pavimentos y alicatados).
- Definición de acabados de fachada.
- A someterse al plan de obras que se establece por escrito de común acuerdo.

6. Terminadas totalmente las obras se someterá el expediente al trámite de concesión de licencia de 1ª ocupación.

7. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio del previo abono de las correspondientes tasas en las cuantías y términos que establece el artículo 2º.

8. Los servicios municipales competentes asesorarán a los solicitantes sobre las posibilidades de acogerse a los regímenes de viviendas oficiales protegidas y gestionarán la correspondiente tramitación, en su caso.

## **CAPÍTULO V**

### **ARTÍCULO 5.- INFRACCIONES Y SANCIONES**

Sin perjuicio de las sanciones que procedan en aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo por la comisión de infracciones de esta naturaleza, la vulneración de lo dispuesto en esta Ordenanza así como la realización de obras que se aparten del correspondiente proyecto dará lugar a la pérdida de sus beneficios, independientemente de las responsabilidades penales por fraude o falsificación de datos.

## **CAPÍTULO VI**

### **ARTÍCULO 6.- VIGENCIA Y APROBACIÓN.**

La presente modificación de Ordenanza entrará en vigor el día 1 de enero de 1989, una vez aprobada definitivamente y se hayan cumplido todos los trámites legales al efecto.

La presente Ordenanza, que consta de 6 artículos, fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno de Pájara, en sesión celebrada el día 26 de diciembre de 1987, acordándose su modificación por acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre de 1989.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que la presente Ordenanza entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 155 de fecha 27 de diciembre de 1989.

Pájara, a 25 de febrero de 2009.

El Secretario General

Fdo. Antonio José Muñecas Rodrigo