



Ayuntamiento de Arahal

Área de Urbanismo y Turismo

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
infourbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

MEMORIA PARA LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE LA ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA U01_ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS, AL AMPARO DE LA LEY DEL SUELO. (Expte. 2923/2020)

Marco normativo de la consulta

La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC), regula en su título VI la iniciativa legislativa y la potestad normativa de las Administraciones Públicas, introduciendo una serie de novedades respecto a la regulación anterior, que tienen como objetivo principal incrementar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas.

Entre estas novedades destaca la necesidad de recabar, con carácter previo a la elaboración de la norma, la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente se puedan ver afectados por la misma, acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, sus objetivos y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La consulta pública se sustanciará a través del portal web correspondiente, siendo un trámite exigible para todas las Administraciones Públicas en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos.

En este contexto, con el objeto de dar cumplimiento a lo determinado en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas, con carácter previo a la elaboración de la **MODIFICACIÓN DE LA U01_ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS, AL AMPARO DE LA LEY DEL SUELO**, se recaba la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, en el plazo de 10 días, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados, mediante su presentación en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

Envío de aportaciones

Quien formule estas aportaciones deberá incluir en su correo, su nombre y apellidos o razón social o denominación de la entidad que representa.

- En el buzón digital de "Consulta Previa Pública de Ordenanzas" sito en https://www.arahal.es/opencms/opencms/arahal/ayuntamiento/delegacionesMunicipales/hacienda/consulta_previa_publica.html
- Dirigidas al siguiente correo electrónico: **infourbanismo@arahal.org**
- En el Registro general del Ayuntamiento de Arahal.

Fecha de publicación: 02/07/2020

Plazo de participación: 10 días hábiles a partir de la publicación.

Organismo: Área de Urbanismo y Turismo



Ayuntamiento de Arahal

Área de Urbanismo y Turismo

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
infourbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

1. Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa

La situación de partida de la regulación en materia del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en el momento actual es la aprobada en la sesión ordinaria del acuerdo de Pleno de fecha 30 de Julio de 2016, publicada definitivamente en Boletín Oficial de la Provincia número 172, de fecha 30 de mayo de 2016.

Lo que se pretende es llevar a cabo una actualización de precios en base a IPC que realiza el Colegio de Arquitectos anualmente hace que todos los proyectos visados se valoren por encima de los que regula nuestra ordenanza y que no se puede aplicar la misma ya que los presupuestos de ejecución material que figuran en los proyectos presentados son superiores a los que se obtendrían de aplicar nuestras tablas.

En consecuencia se propone la modificación del **anexo I** de la Ordenanza con el siguiente texto actual

ANEXO

CUADRO EJEMPLIFICATIVO DE VALORES OBJETIVOS UNITARIOS PARA DETERMINADOS USOS, TIPOLOGÍAS Y TIPOS DE OBRA PARA EL AÑO 2008

1.- OBRAS DE DEMOLICIÓN

USO	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE	VALOR UNITARIO €/m ²
TODAS	Todas	0,05	16,97

2.- OBRAS DE NUEVA PLANTA

USO	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE	VALOR UNITARIO €/m ²
RESIDENCIAL	Unifamiliar entre medianeras	1,000	339,40
	Unifamiliar aislado	1,350	458,19
	Plurifamiliar entre medianeras	1,080	366,55
	Plurifamiliar aislada-bloque	1,120	380,13
OFICINA	Aislada	1,210	410,67
	Entre medianeras	1,100	373,34
COMERCIAL ALMACENAJE	Bajo rasante	0,825	280,01
	Aislada	1,210	410,67
	Entre medianeras	1,210	410,67
	Aislada anexo a residencial	0,825	280,01
	Entre medianeras anexo a residencial	0,750	254,55
HOSPEDAJE / HOTEL	Aislado	1,760	597,34
	Entre medianeras	1,600	543,04
GARAJE	Bajo rasante	0,825	280,01
	Aislado	0,825	280,01
	Entre medianeras	0,750	254,55
ESPECTACULOS	Todos	1,870	634,68
INDUSTRIAL	Almacenamiento aislado	0,440	149,34
	Almacenamiento entre medianeras	0,400	135,76
	Resto aislada	0,640	217,22
	Resto entre medianeras	0,600	203,64
DOTACIONAL	Todas	1,200	407,28
URBANIZACIÓN	Todas	0,058	19,69



Ayuntamiento de Arahal

Área de Urbanismo y Turismo

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
infourbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

3.- OBRAS RESIDENCIALES DE PROTECCION OFICIAL

Minoración del 20% a los valores anteriores (multiplicar por 0,8)

4.- OBRAS DE REFORMA QUE NO AFECTEN A LA ESTRUCTURA

Minoración del 50% a los valores anteriores (multiplicar por 0,5)

5.- OBRAS DE REFORMA QUE AFECTEN A LA ESTRUCTURA

Mayoración del 10% a los valores anteriores (multiplicar por 1,1)

6.- OBRAS DOTACIONALES PÚBLICAS

Minoración del 30% a los valores anteriores (multiplicar por 0,7)

7.- OBRAS ACOGIDAS A PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE INCLUIDOS EN LOS PLANES ANDALUCES DE VIVIENDA Y SUELO

Minoración del 90% a los valores anteriores (multiplicar por 0,1)

Por el siguiente texto modificado

ANEXO I

CUADRO EJEMPLIFICATIVO DE VALORES OBJETIVOS UNITARIOS PARA DETERMINADOS USOS, TIPOLOGÍAS Y TIPOS DE OBRA

1. OBRAS DE DEMOLICIÓN

USO	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE	VALOR UNITARIO €/m ²
TODAS	Todas	0,05	31,35

2. OBRAS DE NUEVA PLANTA

USO	TIPOLOGÍA	COEFICIENTE	VALOR UNITARIO €/m ²
RESIDENCIAL	Unifamiliar entre medianeras	1,000	627,00
	Unifamiliar aislado	1,350	846,45
	Plurifamiliar entre medianeras	1,080	677,16
	Plurifamiliar aislada-bloque	1,120	702,24
OFICINA	Aislada	1,210	758,67
	Entre medianeras	1,100	689,70
COMERCIAL ALMACENAJE	Bajo rasante	0,825	517,27
	Aislada	1,210	758,67
	Entre medianeras	1,210	758,67
	Aislada anexo a residencial	0,825	517,27
	Entre medianeras anexo a residencial	0,750	470,25
HOSPEDAJE / HOTEL	Aislado	1,760	1.103,52
	Entre medianeras	1,600	1.003,20
GARAJE	Bajo rasante	0,825	517,27
	Aislado	0,825	517,27
	Entre medianeras	0,750	470,25
ESPECTACULOS	Todos	1,870	1.172,49
INDUSTRIAL	Almacenamiento aislado	0,440	275,88



Ayuntamiento de Arahal

Área de Urbanismo y Turismo

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
infourbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

	Almacenamiento entre medianeras	0,400	250,80
	Resto aislada	0,640	401,28
	Resto entre medianeras	0,600	376,20
DOTACIONAL	Todas	1,200	752,40
URBANIZACIÓN	Todas	0,058	36,37

3. OBRAS RESIDENCIALES DE PROTECCION OFICIAL

Minoración del 20% a los valores anteriores (multiplicar por 0,8)

4. OBRAS DE REFORMA QUE NO AFECTEN A LA ESTRUCTURA

Minoración del 50% a los valores anteriores (multiplicar por 0,5)

5. OBRAS DE REFORMA QUE AFECTEN A LA ESTRUCTURA

Mayoración del 10% a los valores anteriores (multiplicar por 1,1)

6. OBRAS DOTACIONALES PÚBLICAS

Minoración del 30% a los valores anteriores (multiplicar por 0,7)

7. OBRAS ACOGIDAS A PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE INCLUIDOS EN LOS PLANES ANDALUCES DE VIVIENDA Y SUELO

Minoración del 90% a los valores anteriores (multiplicar por 0,1)



Ayuntamiento de Arahal

Área de Urbanismo y Turismo

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
infourbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

Así como incorporar a la ordenanza un **nuevo ANEXO II**

ANEXO II

CUADRO EJEMPLIFICATIVO DE VALORES OBJETIVOS UNITARIOS PARA DETERMINADAS OBRAS MENORES

Reformas en baños y cocinas	301,10 €/m ²
Reformas en resto de habitaciones	117,10 €/m ²
Reformas en cubiertas	51,52 €/m ²
Reformas en revestimientos de fachada	27,88 €/m ²
Sustituciones en carpinterías / cerrajerías	281,03 €/ud
Obras en patios, cerramientos y pretilas	130,11 €/m ²
Limpieza de solares	16,86 €/m ²
Pintura	5,00 €/m ²
Picado y enfoscado	25,00 €/m ²
Picado y enlucido	13,00 €/m ²
Reparación de balcones, repisas o elementos salientes	45,00 €/m
Colocación o sustitución de aplacados alicatados o zócalos	25,00 €/m ²
Sustitución o colocación de solerías	35,00 €/m ²
Sustitución o colocación de falsos techos u otros revestimientos	20,00 €/m ²
Demolición de muro para abrir o modificar huecos de fachada	30,00 €/m ²
Colocación o sustitución de puerta o cancela	310,00 €/ud
Colocación o sustitución de ventana o persiana	290,00 €/ud
Colocación o sustitución de cerrajerías	110,00 €/ud
Demolición de tabique	12,00 €/m ²
Ejecución de tabique (ladrillo, enlucido y pintado o pladur)	20,00 €/m ²
Ejecución cerramiento de solar	55 €/m ²
Vallado de obras y terreno (malla simple de torsión)	12,00 €/m ²
Construcción de chimeneas	650,00 €/ud
Sustitución de aparatos sanitarios	150,00 €/ud
Sustitución o mejora de instalaciones de electricidad, telecomunicaciones, fontanería, desagües, gas y refrigeración	180,00 €/m ²
Acondicionamiento de espacios libres de parcela con ajardinamiento o pavimentación	35,00 €/m ²
Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización ni edificación	30,00 €/m ²
Construcción de piscinas	300,00 €/m ²



Ayuntamiento de Arahal

Área de Urbanismo y Turismo

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
infourbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

Se proponen las modificaciones en los artículos 8 y 12 de la Ordenanza, en cuanto a los tipos de gravamen y las cuotas fijas del artículo 8 y la concreción de porcentaje en el supuesto del art. 12, para adaptarla a los procedimientos en relación a los trámites del expediente.

En el **artículo 8** se proponen las siguientes modificaciones:

- Incremento de las tasas un 10% en las tarifas primera y segunda sobre instrumentos de planeamiento y gestión debido al mayor tiempo dedicado a su tramitación por la incorporación a los mismos de documentación medioambiental y mayor tramitación sectorial.
- Reducción de las tasas un 40% en la tarifa cuarta sobre tramitación de expedientes contradictorios de declaración de ruina de edificios por ser un acto vinculado a la seguridad de las personas y que puede ser iniciado de oficio por la propia administración sin intervención del interesado.
- Supresión del epígrafe 4b) de la tarifa tercera sobre tramitación y otorgamiento de licencias de primera ocupación en los supuestos de resolución administrativa de declaración en situación de asimilado al régimen legal de fuera de ordenación por no ser posible dicha tramitación por la legislación vigente.
- Incorporación de la tarifa quinta información urbanística, trasladándola desde los puntos 1, 2, 3, 4, 7 y 8 del epígrafe 2 del anexo de la ordenanza fiscal 29 reguladora de la tasa por expedición de documentos administrativos. La valoración propuesta se basa en la intervención o no de técnicos en su elaboración y en el tiempo de dedicación empleado.

Se propone también en **el artículo 12** una reducción de un 25% de la cuota mínima de la tasa cuando el proyecto reformado presentado con posterioridad al otorgamiento de la licencia urbanística no altere sustancialmente el proyecto autorizado por la Administración para tener en consideración y proporcionalidad los bajos presupuestos de ejecución autorizados por comunicación previa o declaración responsable.

Asimismo, con el objeto de no variar la numeración de las ordenanzas fiscales cada vez que se introduzca o elimine alguna, considero que sería conveniente una reenumeración definitiva de las mismas incluyendo una letra inicial en estas que tuviera relación con el área municipal afectada. **En el caso de esta ordenanza, pasaría a denominarse U01.**

2. Necesidad y oportunidad de la aprobación

La oportunidad de la Modificación de la Ordenanza se justifica en el hecho de que para el Ayuntamiento de Arahal constituye una oportunidad implementar una regulación conforme a las actualizaciones de precios en base a IPC que realiza el Colegio de Arquitectos anualmente y que no ha sido actualizada en estos años por diferentes circunstancias.

3. Objetivos de la norma

En sus artículos 10 y 11, se hace referencia a que la base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de las construcciones e instalaciones entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de la obra terminada.

Asimismo se hace constar que para efectuar la autoliquidación provisional a cuenta, se estimará como base imponible del impuesto la que se desprenda de los valores que figuran en el anexo I de la Ordenanza siempre que el presupuesto de ejecución material que figura en el proyecto sea inferior al mismo.



Ayuntamiento de Arahal

Área de Urbanismo y Turismo

Plaza de la Corredera, 1 • 41600 Arahal (Sevilla) • CIF. P-4101100H
infourbanismo@arahal.org • T. 955841033 - 955841051 • F. 954840594

Ese anexo, basado en los precios de referencia del Colegio de Arquitectos de Sevilla, se ha quedado obsoleto por hacer referencia al año 2008.

La actualización de precios en base a IPC que realiza el Colegio de Arquitectos anualmente hace que todos los proyectos visados se valoren por encima de los que regula nuestra ordenanza y que no se puede aplicar la misma ya que los presupuestos de ejecución material que figuran en los proyectos presentados son superiores a los que se obtendrían de aplicar nuestras tablas.

En consecuencia la modificación propuesta no va a suponer de hecho un aumento del pago de dicho impuesto sino un ajuste a los precios mínimo sobre los que se puede obtener visado. Considero que de no proceder a la modificación propuesta, se originaría un agravio comparativo con cualquier valoración de obras que se realizara en base a las actuales ordenanzas y para la que no fuese necesario el visado, como prestaciones compensatorias por construcciones en suelo no urbanizable, adquisición o venta de patrimonio municipal, expedientes sancionadores por indisciplina urbanística, etc.

Asimismo se propone incorporar a la ordenanza un **nuevo anexo II** consistente en un cuadro ejemplificativo de valores objetivos unitarios basados en bancos de precios de referencia para determinadas obras menores como categoría diferenciable de la obra mayor por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento, que no precisan de proyecto técnico, ni de presupuestos elevados.

Se proponen las modificaciones en los artículos 8 y 12 de la Ordenanza, en cuanto a los tipos de gravamen y las cuotas fijas del artículo 8 y la concreción de porcentaje en el supuesto del art. 12, para adaptarla a los procedimientos en relación a los trámites del expediente.

Asimismo, con el objeto de no variar la numeración de las ordenanzas fiscales cada vez que se introduzca o elimine alguna, considero que sería conveniente una renumeración definitiva de las mismas incluyendo una letra inicial en estas que tuviera relación con el área municipal afectada. En el caso de esta ordenanza, pasaría a denominarse U02

4. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias

Las cuestiones que se tratan de resolver y mejorar requieren de una respuesta normativa por parte del Pleno del Ayuntamiento de Arahal, la alternativa de no modificar el marco regulatorio en la materia y mantener el vigente, originaría un agravio comparativo con cualquier valoración de obras que se realizara en base a las actuales ordenanzas y para la que no fuese necesario el visado, como prestaciones compensatorias por construcciones en suelo no urbanizable, adquisición o venta de patrimonio municipal, expedientes sancionadores por indisciplina urbanística, etc., con el consiguiente agravamiento de los problemas generados y que afectan especialmente a la agilidad, a la eficacia y a la seguridad jurídica para los particulares.