



**ÁREA:** URBANISMO SOSTENIBLE.

**EXPEDIENTE:** 001/2021/12721

**ASUNTO:** ESTUDIO DE COSTES. MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS Y OTROS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO.

## ESTUDIO DE COSTES

### 1. ANTECEDENTES.

Realizado un examen del texto de la vigente Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Prestación de Servicios urbanísticos y otros de carácter administrativo, desde el área gestora de Urbanismo Sostenible y Actividades se ha elaborado una propuesta para la modificación parcial de la citada Ordenanza Fiscal en la finalidad de incluir en el hechos imponible documentos relativos a servicios de urbanismo. Resumidamente las modificaciones son las siguientes:

- a) Se incluyen los supuestos de expedientes de ruina y órdenes de ejecución. El número de expediente que se tramitan es elevado suponiendo una importante carga de trabajo para el Área de Urbanismo Sostenible. Estos expedientes traen causa del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios contemplado en el artículo 189 del Decreto legislativo 1/20912 de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje. En muchos casos, tras el requerimiento para llevar a cabo obras de consolidación, demolición, limpieza o reparación, los propietarios hacen caso omiso, teniendo que iniciar actuaciones de ejecución subsidiaria que conllevan un importante esfuerzo administrativo.
- b) Se incluyen los supuestos de tramitación de expedientes de gestión urbanística iniciados a instancia de parte. Estos expedientes conllevan diversos informes técnicos y jurídicos, así como una importante tramitación administrativa, sin que hasta el momento el Ayuntamiento de Elda haya percibido tasa alguna por la actividad municipal que se genera.
- c) Por último se ha incluido el supuesto de emisiones de informes municipales dentro del expediente autonómico para emisión de Declaración de Interés Comunitario

### 2. ESTUDIO DE COSTES EN EXPEDIENTES DE RUINA.

De acuerdo con el art. 202.1. y 2. del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, procede la declaración de situación legal de ruina de un inmueble cuando:

**1.** El coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación. No se considerará, a estos efectos, el coste de la realización de obras relativas a la accesibilidad o a la restitución de la eficiencia energética en los términos exigidos por la legislación estatal.

**2.** Procede, asimismo, la declaración de ruina, cuando la persona propietaria acredite haber cumplido puntualmente el deber de inspección periódica realizando diligentemente las obras

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664  
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno: 965 380 402  
www.elda.es

Página 1 de 6

Firma 1 de 1  
Rafael Román García  
05/11/2021  
Director Area Urb y prot  
MedAmb, Salud y Animales

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 30b37ee4022947e8bbba429fb28f6755001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





recomendadas, al menos, en dos ocasiones consecutivas, y el coste de estas, unido al de las que estén pendientes de realizar, supere el límite del deber normal de conservación, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

3. De conformidad con lo dispuesto en el art. 202.2. del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, a la iniciación del procedimiento se solicitará certificación registral, cuya expedición se hará constar por nota marginal. De la misma forma, se hará constar la declaración de la situación legal de ruina, a cuyo efecto se remitirá al registro de la propiedad la copia de la resolución de declaración de ruina.

-La declaración de la situación legal de ruina debe disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. (art. 202.4. Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje).

-La declaración de ruina legal respecto a un edificio no catalogado, ni objeto de un procedimiento de catalogación, determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección. (art. 202.5. del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje ).

**En la tramitación de un expediente de ruina el tiempo utilizado como media por el personal del Área de urbanismo sostenible que interviene en su tramitación es el siguiente:**

- Inspector de Obras. 4 horas
- Administrativo Jefe de Negociado de Urbanismo. 35 horas
- Arquitecta Municipal. 28 horas.
- Director de Área de Urbanismo, Protección del Medio Ambiente y Animales. 7 horas

La previsión del número de expedientes que pueden tramitarse en una anualidad es de 15.

### 3. ESTUDIO DE COSTES ORDENES DE EJECUCIÓN.

De acuerdo con el art. 191.2. del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje cuando una administración ordene a la persona propietaria de un inmueble la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, la persona obligada podrá optar por la demolición del inmueble, salvo que esté catalogado, o por exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras. Se entiende que las obras exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio. Conforme el Art. 192.1. del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje las obligaciones que el Ayuntamiento tiene en relación con las Ordenes de ejecución son las siguientes:

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664  
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno: 965 380 402  
www.elda.es

Firma 1 de 1  
Rafael Román García  
05/11/2021  
Director Area Urb y prot  
MedAmb, Salud y Animales

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	30b37ee4022947e8bbba429fb28f6755001
Url de validación	<a href="https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





a) Dictar las mencionadas órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios deteriorados y de los inmuebles que estén en condiciones deficientes para ser utilizados.

b) Tomar las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas.

Según el art. 192.5. del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, el incumplimiento injustificado de la orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para adoptar una de las siguientes medidas:

- -Ejecución subsidiaria
- -Imposición de hasta diez multas coercitivas
- -Convocatoria de procedimiento de ejecución sustitutoria

**En la tramitación de un expediente de orden de ejecución el tiempo utilizado como media por el personal del Área de urbanismo sostenible que interviene en su tramitación es el siguiente:**

- Inspector de Obras. 4 horas.
- Administrativo Jefe de Negociado de Obras. 50 horas
- Arquitecta Técnica Municipal. 35 horas
- Director de Área de Urbanismo, Protección del Medio Ambiente y Animales. 7 horas

La previsión del número de expedientes que pueden tramitarse en una anualidad es de 50.

#### 4. ESTUDIO DE COSTES TRAMITACIÓN EXPEDIENTES DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

De conformidad con el art. 40.1. y 2. del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, los planes parciales ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo urbanizable, desarrollándose, en todo su ámbito, mediante una o varias unidades de ejecución. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano.

Según el artículo 41 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

La tramitación de los planes sujetos a evaluación ambiental y territorial estratégica se regula en los artículos 47 a 60 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje y los que no están sujetos a dicha evaluación en el artículo 61 del precitado Decreto Legislativo 1/2021.

En cuanto al contenido y tramitación de los proyectos de reparcelación ha de citarse los artículos 85 a 102 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, regulándose de manera específica en el artículo 98 la tramitación de los expedientes de reparcelación.

Firma 1 de 1  
Rafael Román García  
05/11/2021  
Director Area Urb y prot  
MedAmb, Salud y Animales

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 30b37ee4022947e8bbba429fb28f6755001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Por último, en cuanto al contenido y tramitación de los proyectos de urbanización, está contenido en los artículos 182 a 184 del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobació del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje,

**En la tramitación de un expediente de Plan parcial, Plan especial, plan de reforma interior, estudio de detalle y modificaciones a los mismos hay que tener en cuenta que se trata de expedientes que se prolongan varios años. El tiempo utilizado como media por el personal del Área de urbanismo sostenible que interviene en su tramitación es el siguiente:**

- Administrativo Jefe de Negociado de Urbanismo. Dos meses de trabajo.
  - Arquitecta Municipal. Dos meses de trabajo.
  - Director de Área de Urbanismo, Protección del Medio Ambiente y Animales. Dos meses de trabajo.
- La previsión del número de expedientes que pueden tramitarse en una anualidad es de 2.

Se hace la observación de la intervención puntual en varias fases del expediente de técnicos de los departamentos de Medio Ambiente, Servicios Municipales y Patrimonio.

**En la tramitación de un expediente de programas de actuación integrada aislada hay que tener en cuenta que se trata de expedientes que se prolongan varios años. El tiempo utilizado como media por el personal del Área de urbanismo sostenible que interviene en su tramitación es el siguiente:**

- Administrativo Jefe de Negociado de Urbanismo. Un mes de trabajo
  - Arquitecta Municipal. Un mes de trabajo
  - Director de Área de Urbanismo, Protección del Medio Ambiente y Animales. Un mes de trabajo.
- La previsión del número de expedientes que pueden tramitarse en una anualidad es de 1.

Se hace la observación de la intervención puntual en varias fases del expediente de técnicos de los departamentos de Medio Ambiente, Servicios Municipales y Patrimonio.

**En la tramitación de un expediente Proyecto de reparcelación, que puede prolongarse varios años, el tiempo utilizado como media por el personal del Área de urbanismo sostenible que interviene en su tramitación es el siguiente:**

- Administrativo Jefe de Negociado de Urbanismo. Dos meses de trabajo.
  - Arquitecta Municipal. Dos meses de trabajo.
  - Director de Área de Urbanismo, Protección del Medio Ambiente y Animales. Dos meses de trabajo.
- La previsión del número de expedientes que pueden tramitarse en una anualidad es de 1.

**En la tramitación de un expediente de modificación de Proyecto de reparcelación que puede prolongarse varios años, el tiempo utilizado como media por el personal del Área de urbanismo sostenible que interviene en su tramitación es el siguiente:**

Firma 1 de 1  
Rafael Román García  
05/11/2021  
Director Area Urb y prot  
MedAmb, Salud y Animales

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	30b37ee4022947e8bbba429fb28f6755001
Url de validación	<a href="https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





- Administrativo Jefe de Negociado de Urbanismo. Un mes de trabajo
  - Arquitecta Municipal. Un mes de trabajo
  - Director de Área de Urbanismo, Protección del Medio Ambiente y Animales. Un mes de trabajo
- La previsión del número de expedientes que pueden tramitarse en una anualidad es de 1.

**En la tramitación de un expediente Proyecto de urbanización el tiempo utilizado como media por el personal del Área de urbanismo sostenible que interviene en su tramitación es el siguiente:**

- Administrativo Jefe de Negociado de Urbanismo. Dos meses de trabajo.
  - Arquitecta Municipal. Dos meses de trabajo.
  - Director de Área de Urbanismo, Protección del Medio Ambiente y Animales. Dos meses de trabajo.
- La previsión del número de expedientes que pueden tramitarse en una anualidad es de 1.

Se hace la observación de la intervención puntual en varias fases del expediente de técnicos de los departamentos de Medio Ambiente, Servicios Municipales y Patrimonio.

**En la tramitación de un expediente de modificación de Proyecto de urbanización el tiempo utilizado como media por el personal del Área de urbanismo sostenible que interviene en su tramitación es el siguiente:**

- Administrativo Jefe de Negociado de Urbanismo. Un mes de trabajo
  - Arquitecta Municipal. Un mes de trabajo
  - Director de Área de Urbanismo, Protección del Medio Ambiente y Animales. Un mes de trabajo
- La previsión del número de expedientes que pueden tramitarse en una anualidad es de 1.

**5. ESTUDIO DE COSTES EMISIÓN DE INFORME MUNICIPAL DENTRO DEL EXPEDIENTE AUTONÓMICO DE DECLARACIÓN DE INTERÉS COMUNITARIO.**

El artículo 223.4 b) del Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del territorio, urbanismo y paisaje determina que admitida a trámite una solicitud de Declaración de Interés Comunitario, la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, admitida a trámite la solicitud, someterá el expediente simultáneamente a informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las administraciones estatal, local y autonómica que pudieran verse afectados en sus respectivas competencias, así como de los ayuntamientos colindantes. Se solicitará asimismo informe del ayuntamiento sobre cuyo término municipal se solicite implantar la actuación. Estos informes podrán versar sobre el contenido de su planeamiento u otras consideraciones de oportunidad. La falta de emisión en el plazo de un mes de los informes no interrumpirá la tramitación, todo ello sin perjuicio de lo que se derive de la legislación sectorial.

**En la tramitación de un expediente de emisión de informe municipal en el expediente autonómico de DIC el tiempo utilizado como media por el personal del Área de urbanismo sostenible que interviene en su tramitación es el siguiente:**

Firma 1 de 1  
Rafael Román García  
05/11/2021  
Director Area Urb y prot MedAmb, Salud y Animales

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	30b37ee4022947e8bbba429fb28f6755001
Url de validación	<a href="https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp">https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp</a>
Metadatos	Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





- Administrativo Jefe de Negociado de Actividades. 7 horas

- Arquitecta Técnica Municipal. 35 horas

- Director de Área de Urbanismo, Protección del Medio Ambiente y Animales. 7 horas

La previsión del número de expedientes que pueden tramitarse en una anualidad es de 2.

Se hace la observación que en el trámite se pueden pedir informes a técnicos de los departamentos de Medio Ambiente, Servicios Municipales y Patrimonio.

Lo que se informa,

En Elda, en la fecha que consta en la huella de la firma de digital impresa en este documento.

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE URBANISMO,  
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y ANIMALES

Fdo: Rafael Román García

Firma 1 de 1	Rafael Román García	05/11/2021	Director Area Urb y prot MedAmb, Salud y Animales
--------------	---------------------	------------	--

C.I.F.: P0306600H | DIR3: L01030664  
Plaza de la Constitución, 1, 03600, Elda, Tfno: 965 380 402  
www.elda.es

Página 6 de 6

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación 30b37ee4022947e8bbba429fb28f6755001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

