



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

📞 949 88 75 72



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 241, fecha: martes, 21 de Diciembre de 2021

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE OREA

APROBACIÓN DEFINITIVA TASA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DEL AYUNTAMIENTO DE OREA

3760

Transcurrido el plazo de exposición al público del acuerdo provisional de "Aprobación de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa de obras de edificación y actividades", adoptado por el Pleno de esta corporación en sesión celebrada el día 10 de Agosto de 2021, publicado en el Boletín Oficial de esta Provincia, número 179, de fecha 20 septiembre de 2021, y no habiéndose presentado, dentro del mismo, reclamación alguna, se eleva a definitivo dicho acuerdo, según lo dispuesto en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, transcribiéndose a continuación el texto íntegro de la Ordenanza.

ORDENANZA MUNICIPAL DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y ACTIVIDADES DEL AYUNTAMIENTO DE OREA

1. Ámbito

La presente Ordenanza Municipal de Obras de Edificación y Actividades del Ayuntamiento de Orea recogerá la regulación necesaria para la aplicación de la Ordenanza fiscal del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, así como



la tramitación de las Licencias Municipales de obras, de actividad, las declaraciones responsables, las comunicaciones previas, las licencias de segregación y de primera ocupación, además de los expedientes tanto de ocupación de terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción y otros efectos, durante la ejecución de las obras, como del resto de tramitaciones de tipo urbanístico.

Es por ello, por lo que la presente Ordenanza se aplicará a todas las solicitudes, tanto de obras como de actividades, ya sean estas de carácter ambiental, espectáculos públicos o actividades recreativas en el término municipal de Orea, así como a cualquier expediente a tramitar por el Ayuntamiento que esté derivado de dichas solicitudes.

2. Definiciones.

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

- a. Licencia: Acto administrativo de naturaleza reglada, mediante el cual el Ayuntamiento lleva a cabo un control preventivo sobre la actividad de los ciudadanos, autorizando a estos para el ejercicio de un derecho preexistente, una vez comprobado que dicho ejercicio cumple con los requisitos legales o reglamentarios.
- b. Declaración responsable: Documento suscrito por el titular, prestador o promotor, o su representante, en el que manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que cumple con los requisitos exigidos en la normativa vigente para el reconocimiento de un derecho o para el ejercicio de la actividad que se dispone iniciar, que posee la documentación que así lo acredita, y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el tiempo que dure dicho reconocimiento o ejercicio.
- c. Comunicación previa: Aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos, ubicación física del inmueble o de la actividad a realizar, y los demás requisitos que sean exigibles para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.
- d. Titular/prestador: Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que posee, bajo cualquier título reconocido en derecho, el establecimiento donde se ejerce o va a ejercerse la actividad objeto de intervención municipal o donde va a ejecutarse una obra, y tiene o prevé tener el poder decisorio sobre su explotación.
- e. Proyecto: Es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras a ejecutar. Deberá justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.
- f. Promotor: Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.
- g. Projectista: Es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la



- normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.
- h. Constructor: Es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto.
 - i. Director de obra: Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.
 - j. Director de la ejecución de la obra: Es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.
 - k. Técnico: Persona física que posee cualquier título profesional reconocido con competencias profesionales para ejercer como proyectista, director de obra o de la ejecución de la obra en los términos establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación y esté facultado para la firma de certificados de cumplimiento normativo de la obra ejecutada y/o la actividad.
 - l. Establecimiento: Edificación o espacio físico determinado y diferenciado, ubicado en un emplazamiento concreto, esté o no abierto al público, que incluye el conjunto de todas las piezas que sean contiguas en dicho espacio y estén comunicadas entre sí.
 - m. Instalación: Conjunto de equipos, maquinaria e infraestructuras de que se dota un establecimiento para el ejercicio de una o varias actividades.
 - n. OCA: Organismo de Certificación Administrativa que disponga de la calificación correspondiente otorgada por la Administración competente, habilitado para la expedición de certificados que acrediten el cumplimiento, por el titular, prestador o promotor, de todos y cada uno de los requisitos técnicos y administrativos exigidos por la normativa vigente para el ejercicio de un derecho o el inicio de una actividad.
 - o. Obra de nueva planta: Constituye obra de nueva planta la construcción de nueva factura de obras y edificaciones, la reconstrucción total o parcial de edificaciones preexistentes derivadas de una ruina o demolición previa y el incremento de superficies construidas y volúmenes sobre los existentes.
 - p. Elemento estructural: Cualquier elemento constructivo elaborado in situ o prefabricado que, dispuesto en el conjunto edificado, colabora de forma individual o en conjunto en la sustentación de aquél, frente a las acciones gravitatorias, cualquier otra acción mecánica externa como el sismo o el viento, entre otros, y los estados de cargas y sobrecargas activas y pasivas.
 - q. Reposición o sustitución estructural: Ejecución o colocación de nueva factura de elementos estructurales, individuales o generales debido a la insuficiencia de la capacidad mecánica o el deterioro avanzado que hacen irre recuperables los existentes.
 - r. Rehabilitación integral: Se entiende que existe cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - 1. Intervenciones generales tendentes a recuperar las condiciones de habitabilidad de las unidades de uso del inmueble.
 - 2. Afección estructural superior a un tercio de los elementos que la



componen.

3. Presupuesto superior al 50% del valor de reposición.
- s. Modificación sustancial del proyecto de obras: Si tras la presentación de un proyecto, bien sea de los sometidos a autorización previa o bien para adjuntar al documento de declaración responsable, se presenta modificado del mismo, se entiende que existe modificado sustancial del proyecto y, por tanto, exige aplicación de la normativa en vigor en el momento de la presentación, cuando conlleve:
1. Cambio de uso total del inmueble o bien de la parte de éste que sea el objeto del proyecto.
 2. Variación en la ocupación del suelo.
 3. Alteración volumétrica, incrementos y reducciones.
 4. Aumento del nivel de riesgo implícito respecto del proyecto inicial.
 5. Cambios básicos de la organización funcional.
 6. Cambios en el sistema constructivo elegido en el proyecto de origen.
 7. Concedida la licencia oportuna, el transcurso de los plazos legales o en su caso de la prórroga preceptiva.
- t. Modificación sustancial de actividad: Toda alteración de la actividad que suponga cambios y modificaciones en el establecimiento donde se desarrolla en cualquiera de los siguientes supuestos:
1. La alteración de la superficie ocupada del establecimiento que suponga una variación superior al 25 %.
 2. El incremento del aforo del establecimiento superior al 25%.
 3. Cualquier modificación que implique un cambio de la calificación urbanística o la aplicación de alguna limitación urbanística o técnica vigente en el momento de solicitar la legalización de la modificación.
 4. El cambio de actividad.

3. Hecho imponible

Constituye el hecho imponible del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras:

- la realización dentro del término municipal de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija declaración responsable o comunicación previas, así como la obtención en el caso de obras mayores de licencia de obra urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición y/o tramitación, corresponda a este Municipio.
- La solicitud de las licencias de segregación y de primera ocupación.
- La ocupación de terrenos de uso público con mercancías, materiales de construcción y otros efectos para la que se exija la obtención de la correspondiente autorización municipal durante la ejecución de las obras, se haya obtenido o no la licencia para las dichas obras.

4. Sujetos pasivos



Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyente, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, propietarios de los inmuebles sobre los que se realicen las construcciones, instalaciones y obras siempre que sean dueños de las obras; en los demás casos se considerará contribuyente a quien ostente la condición de dueño de la obra.

Tienen la consideración de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras, si no fueran los propios contribuyentes.

5. Base imponible, cuota y devengo

1. Base imponible

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

No forman parte de la base imponible el IVA y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

2. Cuotas

- La cuota tributaria en el caso de licencias de obra será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen del 2,5% con un mínimo de 30€.
- Las licencias de segregación y de primera ocupación, tendrán un coste de 50€ por licencia solicitada.
- En el caso de ocupación de terrenos de uso público la cuota tributaria resultará de aplicar una cuota de 0,22€/m² que se ocupe de la vía pública por el número de días que se ocupe, con un mínimo de 3€/día.

Los días se computarán desde la fecha de concesión de la licencia de obras hasta la solicitud del acta de comprobación.

La superficie ocupada resultará de medir la longitud de la fachada recayente sobre vía pública, en la zona ocupada, por la mitad del ancho de la calle hasta un máximo de 3 metros.

3. Devengos

- El devengo en el caso de licencias de obras se iniciará en el momento de comenzar la construcción, instalación u obra aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.
- El devengo en el caso de licencias de segregación y de primera ocupación, se



iniciará en el momento de solicitarlas.

- En el caso de ocupación de terrenos de uso público en el momento de solicitar la correspondiente licencia o en el momento de realizar la ocupación de la vía pública si se hizo sin licencia.

6. Fianza

En el caso de obras mayores, se solicitará una fianza del 1% del presupuesto inicial, con un mínimo de 300€, que tiene como finalidad la reposición de los daños o desperfectos que se puedan ocasionar en la vía pública por la ejecución de las obras, incluidas las redes de abastecimiento y saneamiento.

La fianza deberá ingresarse una vez que se haya notificado la licencia municipal de obras, devolviéndose una vez se hayan finalizado las obras cuando:

- Las obras ejecutadas se ajusten al proyecto técnico presentado, en el caso de obras mayores.
- Se haya emitido, por parte de los servicios técnicos municipales, Acta de Comprobación Favorable respecto a las obras ejecutadas.

Devolución de la fianza: habrá de solicitarse la devolución de la fianza por escrito, acompañándose a la solicitud:

- Copia de la Licencia de Obras.
- Copias de la Carta de Pago de la fianza.

En el caso de ejecución de nuevas viviendas, así como en la reforma de tipo sustancial en viviendas ya existentes, se deberá aportar así mismo los siguientes documentos:

- Copia de la Licencia de Primera Ocupación.
- Copia de solicitud de alta en Catastro de la nueva edificación (Modelo 902)
- Copia del contrato formalizado con Aguas, referente al cambio de uso del agua.

Una vez completa toda la documentación, los Servicios Municipales procederán a comprobar el estado de la vía pública, incluidas las redes de abastecimiento y saneamiento, así como la correcta ejecución de las obras de acuerdo con el proyecto técnico para el que se solicitó licencia. Una vez hecho esto, si no existen desperfectos y si las obras ejecutadas se ajustan al proyecto técnico, se devolverá la fianza por el Excmo. Ayuntamiento de Orea.

7. Gestión

Cuando se conceda la licencia preceptiva se practicará una liquidación provisional, determinándose la base imponible en función del presupuesto presentado por los



interesados, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente, en otro caso, la base imponible será determinada por los Servicios Técnicos Municipales de acuerdo con el coste estimado de la ejecución de las obras.

A la vista de las construcciones, instalaciones y obras efectivamente realizadas y del coste real efectivo de las mismas, el Ayuntamiento mediante la oportuna comprobación administrativa, podrá modificar, en su caso, la base imponible a que se refiere el apartado anterior, practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

En el caso de que la correspondiente licencia de obras urbanística sea denegada, los sujetos pasivos tendrán derecho a la devolución de las cotas satisfechas.

El Ayuntamiento podrá exigir este impuesto en régimen de autoliquidación.

El pago de este impuesto en ningún caso eximirá de la obligación de obtención de la licencia urbanística municipal en los supuestos en que ésta sea preceptiva.

En el caso de ocupación de terrenos de uso público el pago de la tasa se exige en régimen de autoliquidación, que se realizará por ingreso directo en cualquiera de las cuentas de las que es titular el Excmo. Ayuntamiento de Orea, debiendo acreditar el sujeto pasivo el abono de la misma en el momento de presentar la solicitud de licencia.

8. Obras sin licencia

Las obras ejecutadas sin licencia o que no se ajusten a la licencia concedida, serán suspendidas pudiéndose ordenar su demolición, en los términos señalados en el artículo anterior, siempre y cuando exista la imposibilidad de su legalización.

No obstante, se procederá únicamente a la paralización total de dichas obras y no a su demolición, si dichas obras cumplieren los requisitos exigidos por las Ordenanzas y se tramitará la correspondiente licencia municipal de obras.

En caso de demolición, ésta será a cuenta del sujeto pasivo.

9. Caducidad de la licencia

La licencia caducará a los doce meses de su concesión si dentro del mismo no han comenzado las obras, o no se ha solicitado y concedido la correspondiente prórroga por razones justificadas.

Si las obras comenzadas dentro de ese plazo fueran suspendidas por voluntad del propietario y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga del Ayuntamiento, se entenderá caducada la licencia.



La nueva solicitud de licencia necesaria para iniciar o continuar una obra cuya primera licencia haya caducado deberá formalizarse por el mismo procedimiento indicado para la obtención de la misma, debiendo el propietario pagar nuevamente las tasas correspondientes si el Ayuntamiento no acordara lo contrario.

10. Carteles identificativos.

En las obras mayores, existe la obligatoriedad de colocar los carteles identificativos de la obra en lugar visible. Dicho cartel será entregado por el ayuntamiento y tendrá un coste de 5€. El incumplimiento de esta obligación tendrá una sanción de 50€.

11. Infracciones y sanciones

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así, como a la determinación de las sanciones que por las mismas corresponden en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y la desarrollan.

Si bien, constituirá infracción urbanística, grave o leve toda vulneración de las prescripciones de estas Normas, bien sea a través de actos ejecutados con licencia concedida en contra de las mismas actuaciones sin licencia, o bien de actuaciones en contra de la propia licencia.

Se considerará infracción grave el incumplimiento de estas Normas en materia de parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación de parcela, de forma tal que suponga un daño o riesgo de daño de importancia para los bienes e intereses que se protegen en estas Normas.

El Ayuntamiento, en uso de su competencia, adoptará las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por la infracción e iniciará los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la situación ilegal, si procediera.

Toda obra ejecutada sin licencia, con licencia caducada o que no se ajuste a las indicaciones de la licencia, tendrán una sanción de 500€.

12. Disposición final

La presente Ordenanza fiscal modificada entrará en vigor y comenzará a aplicarse el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara, permaneciendo en vigor en tanto no se produzcan su modificación o derogación expresas.

En Orea, a 17 de diciembre de 2021. Fdo.: La Alcaldesa.: Marta Corella Gaspar