



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE ORGAZ

#### ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE ORGAZ Y EN TODO SU TÉRMINO MUNICIPAL

##### Artículo 1. Fundamentos y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 de la Ley 39 de 1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el Ayuntamiento de Orgaz establece la "Tasa por el otorgamiento de licencias de primera ocupación", que se regirá por la presente Ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 58 de la citada Ley 39 de 1988.

##### Artículo 2. Objeto. Edificios.

A efectos de esta Ordenanza tienen la consideración de edificios:

- a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- d) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- e) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

##### Artículo 3. Concepto y finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad:

- a) Comprobar que el edificio construido se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y a la licencia urbanística concedida a los fines autorizados por el Ayuntamiento.
- b) Confirmar que el edificio puede destinarse al uso pretendido.
- c) Asegurarse, en su caso, que el agente de la edificación responsable ha realizado la urbanización, o ha repuesto los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.
- d) Verificar si el edificio cumple las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas en la normativa vigente y, en concreto, con lo especificado sobre el particular en la memoria del proyecto técnico, y no se otorgará si el edificio no estuviere dotado de todos los servicios urbanísticos exigidos por la Ley.

##### Artículo 4. Exigibilidad de la licencia.

El otorgamiento previo de la licencia de primera utilización y ocupación regulada en los artículos anteriores es preceptiva conforme al artículo 169 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, siendo también un requisito ineludible para poder prestar los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía por parte de las compañías suministradoras, conforme establece el artículo 164 de la Ley antes citada.

### CAPÍTULO II

#### AGENTES OBLIGADOS A LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA, SOLICITUDES, PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA Y RESOLUCIÓN

##### Artículo 5. Agentes obligados a la obtención de la licencia.

Estarán obligados a la obtención de esta licencia, los promotores en uno u otro caso, cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decidan, impulsen, programen y/o financien, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, que hubiese obtenido licencia municipal de construcción de obras, o pretenda la modificación de uso de un edificio.

##### Artículo 6. Solicitud.

Los interesados en obtener licencia de primera ocupación o utilización de un edificio presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento de Orgaz, especificando el carácter de agente de la edificación que ostentan e identificando el edificio del que pretenden obtener la licencia. A la instancia deberán acompañarse los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de la licencia urbanística de la obra.
- b) Certificado expedido por técnico competente de la finalización de la obra conforme al proyecto aprobado, en la que se deberá hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.
- c) Justificante de haber solicitado el alta o la declaración de la alteración producida en el bien inmueble, ante la Gerencia Territorial del Catastro (Modelo 902).
- d) Justificante de haber abonado el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y la tasa por concesión de licencias urbanísticas.



## Artículo 7. Procedimiento.

- Los servicios técnicos municipales emitirán informe en relación a los siguientes extremos:
- Que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.
  - Que el edificio es apto para el uso al que se destina.
  - Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.
  - Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
  - Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.
  - Informe jurídico.
  - Informe de Intervención basado en la Ordenanza fiscal, en relación con la liquidación de la tasa e impuesto correspondiente.
  - Comunicación a las Administraciones y organismos que hayan intervenido en el expediente de concesión de la correspondiente licencia de obra.
- Si se comprobase la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se hará constar en el informe técnico la clase de infracción cometida, y su posible legalización.

## Artículo 8. Resolución.

La Comisión de Gobierno, deberá resolver la solicitud en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la completa documentación en el registro municipal, a tenor de las facultades previstas en el artículo 169.3 de la L.O.T.A.U. El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente sólo se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada.

Transcurrido referido plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud de la licencia sin notificación de requerimiento o sin que se haya resuelto la solicitud podrá entenderse otorgada la licencia. En el cómputo de dicho plazo se tendrá en cuenta el tiempo concedido para la subsanación de deficiencias.

En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

## CAPÍTULO III OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LOS EDIFICIOS, DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS, INFRACCIONES Y SANCIONES

### Artículo 9. Obligaciones de los titulares del edificio.

- Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.
- En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de la licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

### Artículo 10. Obligaciones de las empresas suministradoras.

Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán a las normas legales que le sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras que, en todo caso, para su instalación deberán tener licencia urbanística municipal.

El suministro de agua para obras, previa obtención de la perceptiva licencia urbanística, corresponde al Ayuntamiento, titular del servicio público, y tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de la vigencia de la licencia urbanística.

El Ayuntamiento no podrá suministrar agua para uso doméstico en edificios que no cuenten con licencia de primera ocupación o utilización.

Todas las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización.

### Artículo 11. Infracciones y sanciones.

El régimen de infracciones y sanciones de la presente Ordenanza se rige por lo dispuesto en la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

## ANEXO ORDENANZA FISCAL REGULADORA DELA TASA POR OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS

### Artículo 12. Hecho imponible.

Constituye el hecho imponible de esta tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si los actos de edificación y uso del suelo que hayan de realizarse en este término municipal, se ajustan a las normas urbanísticas, de edificación y policía previstas en la legislación vigente.

**Artículo 13. Sujeto pasivo.**

1. Están obligados al pago de la tasa en concepto de sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas y jurídicas a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria que sean propietarias o poseedoras o, en su caso, arrendatarias, 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 los contratistas.

**Artículo 14. Responsables.**

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributaria del sujeto pasivo las personas físicas o jurídicas a que se refieren los artículos 38.1 y 39 de la Ley General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 40 de la Ley General Tributaria.

**Artículo 15. Base imponible.**

Constituye la base imponible de la tasa, el coste de tramitación de los expedientes objeto de esta Ordenanza.

**Artículo 16. Cuota tributaria.**

La cuota tributaria se determinará aplicando la tarifa de 80,00 € por el otorgamiento de licencias de primera ocupación de los edificios e instalaciones en el municipio de Orgaz y en todo su término municipal.

**Artículo 17. Exenciones y bonificaciones.**

No se concederá exención o bonificación alguna en el pago de la tasa.

**Artículo 18. Devengo.**

1. Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie 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 licencia urbanística, si el sujeto pasivo formulase expresamente ésta.

2. Cuando las obras se hayan iniciado o ejecutado sin haber obtenido la oportuna licencia, la tasa se devengará cuando se inicie efectivamente la actividad municipal conducente a determinar si la obra en cuestión es o no autorizable, con independencia de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para la autorización de esas obras o su demolición si no fueran autorizables.

3. La obligación de contribuir una vez nacida no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de ésta condicionada a la modificación del proyecto del solicitante una vez conseguida la licencia. La denuncia o desistimiento formulados con anterioridad del otorgamiento o denegación de la licencia, generará la tarifa prevista.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.**

La presente Ordenanza fiscal deroga y sustituye íntegramente la anterior Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por el otorgamiento de licencias de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en el municipio de Orgaz y en todo su término municipal y, en su caso, sus posteriores modificaciones realizadas sobre la misma.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente Ordenanza, que ha sido aprobada por el pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17 de noviembre de 2023, entrará en vigor una vez publicado su texto en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de dicha Ley, y será de aplicación el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo, permaneciendo en vigor hasta que se acuerde su modificación o su derogación expresa.

Orgaz, 17 de noviembre de 2023.–El Alcalde, Tomás Villarrubia Lázaro.

N.º I.-6485