



AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA (TO)

Plz. España, nº 1 - C.P. 45240; Núm Registro Entidades 01450020; CIF P4500200C

Tlfs.: 925500181 / 925500930 / 925500931 - Fax: 925500292;

E-mail: registroayuntamiento@alamedadelasagra.com ; Web: www.alamedadelasagra.com

ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Artículo 1.- Objeto.

1º. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios.

2º. La licencia de primera ocupación se exigirá a todas las obras de nueva planta incluso en aquellas realizadas con un destino específico, comercial o industrial, para cuya utilización sea precisa además la correspondiente licencia de apertura, sin la cual no se podrá iniciar el ejercicio de la correspondiente actividad.

3º. La licencia de primera ocupación de los edificios residenciales se extenderá a las instalaciones de calefacción, garaje y deportivas que formen parte inseparable de las obras de nueva planta, aun cuando también sea precisa, en su caso, la licencia de apertura de la actividad.

Artículo 2.- Edificios.

A efectos de esta Ordenanza tienen la naturaleza de edificios, las obras de nueva planta y también, los edificios resultantes de la ampliación o reforma de estructuras o cambio de uso no residencial a residencial de los ya existentes, realizadas al amparo de una licencia urbanística.

Artículo 3.- Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación de los edificios, a la que se refieren el artículo 169.1 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (en adelante TRLOTAU), es un acto de intervención administrativa en el que se verifica o comprueba si el edificio reúne las oportunas condiciones de seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las reglas de la licencia, que tiene por finalidad exclusiva:



AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA (TO)

Plz. España, nº 1 - C.P. 45240; Núm Registro Entidades 01450020; CIF P4500200C

Tlfs.: 925500181 / 925500930 / 925500931 - Fax: 925500292;

E-mail: registroayuntamiento@alamedadelasagra.com ; Web: www.alamedadelasagra.com

a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.

b) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

c) Asegurase que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.

Artículo 4.-Contratación de los servicios por las empresas suministradoras.

De conformidad con el artículo 164 del TRLOTAU de la Comunidad de Castilla-La Mancha, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación la acreditación de la licencia municipal de la primera ocupación.

Artículo 5.- Solicitud de licencia.

1º. Los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida al Alcalde la cual deberá contener, en todo caso, los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos del interesado o, en su caso, de la persona que lo representa, así como la identificación del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- b) Identificación del edificio respecto del que se solicita la licencia, que habrá de concretarse con toda claridad, indicando el número de expediente administrativo de concesión de licencia.
- c) Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

2º. Los interesados deberán acompañar a la instancia los siguientes documentos:

- a) Certificado de fin de obra, firmado por el / los técnicos responsables de la Dirección de la Obra y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Hoja resumen del coste final de la obra, visado por el colegio correspondiente, siempre que hubiera modificaciones.
- c) Copia diligenciada de declaración de bienes de naturaleza urbana (modelo 902), sellada por el Ayuntamiento o Delegación de Hacienda.
- d) Justificante de haber abonado el impuesto de construcción y obra.
- e) Fotocopia de licencia de obras que en su día fue concedida para dicha actuación.



AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA (TO)

Plz. España, nº 1 - C.P. 45240; Núm Registro Entidades 01450020; CIF P4500200C

Tlfs.: 925500181 / 925500930 / 925500931 - Fax: 925500292;

E-mail: registroayuntamiento@alamedadelasagra.com ; Web: www.alamedadelasagra.com

- f) Libro del edificio en el caso de licencias de obra que se hayan solicitado a partir del 22 de septiembre de 2.007.
- g) Una fotografía del edificio y su entorno.
- h) Boletines de instalaciones sellados por los organismos competentes y certificado de I.C.T. en su caso.
- j) Proyecto visado de las modificaciones realizadas en la edificación, si existieran respecto al proyecto original que sirvió de base para la concesión de la licencia de obra.

3º. No se podrá contratar con las compañías suministradoras ningún tipo de suministro de energía eléctrica, gas, o teléfono, ni contratar el suministro de agua al Ayuntamiento o empresa suministradora mientras no se acredite la obtención de la licencia de primera ocupación.

4º. Se practicará liquidación definitiva del I.C.I.O. sobre la base del proyecto realmente ejecutado.

5º.- Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Castilla-La Mancha y la no acreditación implicará la denegación de la licencia.

Artículo 6.- Órgano competente para el otorgamiento de la licencia.

La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde que la podrá delegar en un Teniente de Alcalde o en la Junta de Gobierno Local.

Artículo 7.- Procedimiento de concesión de la licencia.

1º.- Iniciado el procedimiento a solicitud de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabando el Instructor informes de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y los que juzgue necesarios para resolver, fundamentando la conveniencia de recabarlos.

2º.- Comunicada al Ayuntamiento la certificación final de las obras, lo que deberá hacerse antes de la recepción de las obras por el promotor, se practicará por los servicios municipales una inspección final, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación, con declaración de la conformidad o no de las obras ejecutadas y del uso a que vayan a ser destinadas a la ordenación urbanística aplicable.



AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA (TO)

Plz. España, nº 1 - C.P. 45240; Núm Registro Entidades 01450020; CIF P4500200C

Tlfs.: 925500181 / 925500930 / 925500931 - Fax: 925500292;

E-mail: registroayuntamiento@alamedadelasagra.com ; Web: www.alamedadelasagra.com

3º.- El informe de los Servicios Técnicos hará constar si la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida; si han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras y si el edificio es apto para el uso a que se destina.

4º.- La declaración de conformidad efectuada por los Servicios Técnicos bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de licencia de primera ocupación.

5º.- La declaración de no conformidad efectuada por los Servicios Técnicos deberá señalar motivadamente sus causas y las medidas que deberá adoptar el promotor para que se produzca la declaración de conformidad, suspendiéndose el plazo de resolución del procedimiento de concesión de la licencia durante el plazo que medie entre la notificación al promotor y la comunicación por éste de la adopción de las medidas señaladas.

6º.- Producida la comunicación de la adopción de las medidas señaladas, a la que se refiere el párrafo anterior, se girará nueva visita de inspección por los Servicios Técnicos con el fin de comprobar su cumplimiento.

En caso de producirse la declaración de conformidad se resolverá por el Ayuntamiento la concesión de la licencia de primera ocupación.

En caso de producirse, nuevamente, la declaración de no conformidad por los Servicios Técnicos se resolverá la denegación de la concesión de la licencia de primera ocupación, adoptándose las medidas necesarias para el reestablecimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 8.- Licencias de primera ocupación parciales.

Pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a las fases de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que las fases concretas del proyecto para cuya primera ocupación o utilización se solicite autorización resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.



AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA (TO)

Plz. España, nº 1 - C.P. 45240; Núm Registro Entidades 01450020; CIF P4500200C

Tlfs.: 925500181 / 925500930 / 925500931 - Fax: 925500292;

E-mail: registroayuntamiento@alamedadelasagra.com ; Web: www.alamedadelasagra.com

- b) En la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo en el momento de la solicitud de licencia parcial los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.
- c) Que cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes en alguna de las formas previstas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2º.- También pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en las letras a) y c) del apartado anterior.

Artículo 9.- Obligación de resolver.

1º. El Alcalde u órgano municipal competente está obligado a dictar resolución expresa en el plazo máximo de dos meses.

2º. La aceptación de los informes y dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen o adjunten al texto de la misma.

Artículo 10.- Acto presunto.

Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde u órgano municipal competente no la hubiere dictado, se considerará estimada la solicitud siempre y cuando las obras ejecutadas cumplan con la legalidad vigente.

Artículo 11.- Obligaciones de los titulares del edificio.

Queda prohibida a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

Artículo 12.- Infracciones.

Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera utilización u ocupación, de acuerdo con el artículo 183 del TRLOTAU y el artículo 90



AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA (TO)

Plz. España, nº 1 - C.P. 45240; Núm Registro Entidades 01450020; CIF P4500200C

Tlfs.: 925500181 / 925500930 / 925500931 - Fax: 925500292;

E-mail: registroayuntamiento@alamedadelasagra.com ; Web: www.alamedadelasagra.com

del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, declarado vigente por el Real Decreto 304/1993, 26 de febrero.

Artículo 13.- Sanciones.

La infracción a que se refiere el artículo anterior podrá ser tipificada como infracción leve, grave o muy grave, pudiendo ser sancionada con multa desde 600,00 € en adelante de acuerdo con la tipificación y graduación de la sanción conforme determinan los artículos 184 y 189 del TRLOTAU.

Constituyen infracciones muy graves la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización cuando las edificaciones se sitúen en suelos ordenados como sistemas generales o que están calificados como suelos rústicos no urbanizables de especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubique en zonas de servidumbre del mismo.

Constituyen infracciones graves la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización en aquellos casos en que la edificación fuese incompatible con la ordenación territorial o urbanística aplicable y la obstaculización de la labor inspectora.

Las demás infracciones tendrán la consideración de leves.

Las infracciones anteriormente tipificadas se sancionarán con las siguientes multas:

- Infracciones leves: de 600 a 6.000 euros.
- Infracciones graves: de 6.001 a 150.000 euros.
- Infracciones muy graves: más de 150.000 euros.

Artículo 14.- Personas responsables.

En la primera ocupación de los edificios sin licencia, serán responsables el promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.



AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA (TO)

Plz. España, nº 1 - C.P. 45240; Núm Registro Entidades 01450020; CIF P4500200C

Tlfs.: 925500181 / 925500930 / 925500931 - Fax: 925500292;

E-mail: registroayuntamiento@alamedadelasagra.com ; Web: www.alamedadelasagra.com

Artículo 15.- Órgano competente.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es la Alcaldía, conforme dispone el artículo 21.1 n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de delegación en un Concejal o en la Junta de Gobierno Local.

Artículo 16.- Procedimiento sancionador.

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

Artículo 17.- Tasas

La expedición de las licencias a que se refiere la presente Ordenanza, dará lugar a la liquidación de la tasa que corresponda según la Ordenanza Fiscal reguladora de las Tasas por concesión de licencias urbanísticas u Ordenanza Fiscal que regule tal hecho imponible.

Artículo 18.- Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente ordenanza regirán los preceptos del TRLOTAU, de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1.978, y la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

DISPOSICIÓN FINAL: La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor a los 15 días hábiles de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.