

A Y U N T A M I E N T O
D E

LA PUEBLA DE ALMORADIEL
(Toledo)



ORDENANZA Núm. 34



TASA REGULADORA DE
LA LICENCIA
DE PRIMERA
OCUPACIÓN

ORDENANZA FISCAL NÚMERO 34. TASA REGULADORA DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

FUNDAMENTO Y RÉGIMEN

El artículo 169.1 a) del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 diciembre que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, sujeta el uso de las edificaciones, una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma, a la obtención de licencia de primera ocupación, debiendo acreditarse para su otorgamiento que la obra realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

El artículo 164 del mismo Texto legal establece que las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los respectivos servicios la acreditación de la licencia de primera ocupación y, en su caso, de actividad, para la prestación de los correspondientes servicios. Para su contratación provisional, igualmente se exigirá la acreditación de la licencia urbanística, fijándose como plazo máximo de duración de dichos contratos el establecido en la licencia para la ejecución de las obras.

Por lo que se refiere a la normativa estatal aplicable a esta materia, nos debemos remitir al artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 15 de junio de 1955 que dispone que estarán sujetas a previa licencia la primera utilización de los edificios; en estas licencias en todo caso se examinará, si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana y, además () si el edificio puede destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada, y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

Las licencias de ocupación o primera utilización de los edificios han formado parte, tradicionalmente, del proceso urbanístico edificatorio, teniendo como presupuesto el certificado de terminación de las obras expedido por técnico competente y ajeno pues, a la Administración municipal. Es lógico, como así lo exige la normativa citada, que por medio de esta licencia se compruebe la conformidad de la edificación con el proyecto constructivo; sin embargo, no debemos olvidar el auténtico y real alcance de la licencia: Permitir la material ocupación y uso del inmueble, posibilitando la contratación de los servicios de luz, agua, gas, teléfono y análogos. Para posibilitar la ocupación material y uso del inmueble, éste deberá reunir óptimas condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, debiendo todas ellas quedar debidamente certificadas por técnico competente. Si como resultado de estas comprobaciones se descubrieran anomalías urbanísticas, serán indicadas en el informe del Técnico Municipal, debiendo ser tratadas en todo caso por los procedimientos previstos en el artículo 177 y ss del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 diciembre que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha aplicándose en todo caso el principio de proporcionalidad para el otorgamiento o no de la licencia de primera ocupación o utilización. En este sentido, si las anomalías detectadas son de escasa entidad y no impiden la perfecta utilización del inmueble a los fines oportunos, no deberían obstaculizar el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que

paralelamente hayan de instrumentarse las correspondientes medidas de legalización de las obras o, en su caso, tendentes a la reposición de la realidad física alterada.

Resulta evidente, ante la escasa regulación en la materia, la necesidad de aprobar la presente Ordenanza reguladora del procedimiento y requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación de los edificios. Esta Ordenanza pretende también ser respetuosa con los derechos que se hayan adquirido por parte del titular final del inmueble, tratando con la mayor cautela posible las causas de denegación de la licencia.

OBJETO, FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Objeto.

1. La presente ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 15 de junio de 1955.
2. La presente ordenanza será exigible a todas las obras de nueva planta, rehabilitación o reforma que suponga un cambio sustancial de la misma.
3. La licencia de primera ocupación tiene por finalidad autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que la obra realizada se ajusta a la licencia concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización y reposición, caso de haberlos dañado, de los elementos o servicios afectados.

Artículo 2. Actos sujetos a licencia de primera ocupación.

1. Las obras de nueva planta, incluso aquellas realizadas con un destino específico, comercial, industrial, agrícola y ganadero, para cuya utilización sea precisa además la correspondiente licencia de apertura.
2. Los edificios resultantes de la ampliación, la rehabilitación o la reforma de los ya existentes, siempre que conlleve un cambio sustancial.
3. El cambio de los usos característicos de los edificios existentes.
4. La creación de nuevas viviendas o la modificación sustancial de las existentes.

Artículo 3. Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad exclusiva:

1. Comprobar que el edificio construido, su uso y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al Proyecto Técnico y a los condicionantes impuestos en la licencia urbanística concedida en su día.

2. Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.
3. Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.
4. Asegurarse que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectado.

RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES

Artículo 4. Solicitud.

Finalizadas las obras, los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel, la cual deberá contener, en todo caso, los siguientes datos:

1. Nombre y apellidos del interesado, y en su caso, de la persona que lo representa.
2. Identificación del edificio respecto del que se solicita la licencia, que habrá de concretarse con toda claridad.
3. Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

Artículo 5. Documentación.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

1. Fotocopia de la preceptiva licencia de obra.
2. Certificado de la finalización de la obra, y en su caso, de la urbanización, conforme al Proyecto Técnico aprobado y a la licencia de obras concedida, expedido por técnico competente, en la que se deberá hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.
3. Planos y presupuesto de fin de obra en el caso de que se hayan realizado modificaciones al proyecto inicial.
4. En el caso de que no se hayan realizado modificaciones al proyecto inicial, se presentará un certificado expedido por técnico competente y visado por el colegio correspondiente, en el que se haga constar que los planos y el presupuesto final de la obra no han variado respecto al proyecto inicial.
5. Justificante de haber solicitado el alta en la Contribución Territorial de los Bienes de Naturaleza Urbana
6. Justificante de haber abonado la tasa municipal.

Artículo 6. Viviendas protegidas.

Si las obras ejecutadas hubieran consistido en la construcción de viviendas con algún régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva por parte de La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Artículo 7. Ejecución por fases.

Cuando la licencia autorice la ejecución por fases dentro de un conjunto edificatorio, se podrá solicitar licencia de ocupación para cada una de las fases a que se refiera la licencia concedida, siempre que sean estructural y funcionalmente independientes. En cualquier caso deberá especificarse el orden de ejecución de las fases.

Artículo 8. Competencia para el otorgamiento de la licencia.

La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde, que podrá delegar en la Junta de Gobierno.

Artículo 9. Tramitación.

Iniciado el expediente a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose los informes que se juzguen necesarios para resolver conforme al siguiente procedimiento:

1. El informe de los Servicios Técnicos Municipales 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; si reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; y si el edificio es apto para el uso a que se destina.
2. Si, como consecuencia de dicho informe, se comprobare la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se deberá hacer constar en el informe técnico la clase de infracción cometida, y su posible legalización, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que por ello se pudieran exigir.
3. Ultimado el expediente, se elevará propuesta de resolución al órgano municipal competente para el otorgamiento o denegación de la licencia municipal de primera ocupación.

Artículo 10. Resolución y responsabilidades.

El Alcalde u órgano en que delegue, deberá resolver la solicitud en el plazo de tres meses, a partir de la fecha de entrada de la misma en las oficinas municipales siempre y cuando dichas solicitudes vengán acompañadas de la documentación a que se refiere el artículo 4. En todo caso, el cómputo de dicho plazo quedará suspendido por el tiempo que medie entre la notificación por la que se requiera al interesado para la subsanación de deficiencias o aportación de documentos y su efectivo cumplimiento.

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

El otorgamiento de la licencia de primera ocupación no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieran podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos intervinientes en el proceso de edificación.

Artículo 11. Silencio.

Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde u órgano competente no la hubiere dictado, se considerará estimada por silencio administrativo positivo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 4/1999, de 13 de

enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 12. Obligaciones de los titulares y de las empresas suministradoras.

1. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.
2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar a los adquirentes, de forma fehaciente, la carencia de la licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiese obtenido al tiempo de la enajenación.
3. Las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros análogos, podrán proceder al suministro de obra, con carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de las correspondientes licencias urbanísticas o de obras correspondientes, con arreglo a las normas legales que les sean de aplicación.
4. Las empresas suministradoras de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros análogos, exigirán para la contratación de los respectivos servicios que proporcionan, la acreditación de haber obtenido licencia de primera ocupación, no pudiendo formalizar ningún contrato de suministro en otro caso, bajo responsabilidad de dichas empresas.
5. El Alcalde u órgano competente, agotado el plazo concedido en la licencia para la terminación de las obras y, en su caso, la prórroga o prórrogas que procedan, solicitará a las compañías suministradoras el corte del suministro, avisando con treinta días de antelación a los interesados.
6. Queda prohibido utilizar los suministros de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros análogos, concedidos para obras en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.
7. Incurrirán en infracción urbanística estas empresas suministradoras de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otras análogas, que efectuasen la contratación de los respectivos servicios sin exigir la licencia de primera ocupación, pudiendo ser sancionadas de conformidad con la L. O. T. A. U.
8. Será sujeto responsable de la obligación de obtener licencia de primera ocupación y, en su caso, de las responsabilidades administrativas derivadas de su incumplimiento, el promotor de la obra y/o el que realice la ocupación si fuesen personas distintas, cada uno con carácter independiente.

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 13. Infracciones y sanciones.

El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en el artículo 183 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 diciembre que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y reglamentos que lo desarrollen.

La infracciones definidas en el artículo anterior se sancionarán con la imposición de la multa correspondiente según la siguiente escala:

1. Las infracciones leves con multa de 600,00 € a 6.000,00 €
2. Las infracciones graves con multa de 6.001,00 € a 150.000,00 €

3. Las infracciones muy graves con multa de más de 150.001,00 €

CUOTAS TRIBUTARIAS

Artículo 14. Tasas.

1. La expedición de las licencias a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de la tasa por los siguientes importes.

Viviendas unifamiliares	100,00 euros
Edificación de otros usos hasta 100 m2	120,00 euros
Edificación de otros usos hasta 500 m2	200,00 euros
Edificación de otros usos hasta 1000 m2	300,00 euros
Edificación de otros usos más de 1000 m2	500,00 euros
Proyectos de urbanización hasta 20.000,00 m2	1.000,00 euros
Proyectos de urbanización de mas 20.000,00 m2	2.000,00 euros

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza fiscal, ha sido aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 09.07.2009, comenzando a regir con efectos desde el 1 de enero de 2010 y continuará vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación. En caso de modificación parcial de esta Ordenanza fiscal, los artículos no modificados continuarán vigentes.