

ORDENANZA FISCAL DE LA TASA DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

DOCUMENTO

ARTICULO 1. OBJETO

ARTICULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 3. FINALIDAD

ARTICULO 4. PROCEDIMIENTO

ARTICULO 5. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LOS
EDIFICIOS

ARTICULO 6. OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS
SUMINISTRADORAS

ARTICULO 7. INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTICULO 8. SANCIONES

DISPOSICION ADICIONAL FINAL

ARTICULO 1. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, de conformidad con el artículo 169.1.a) del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 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, y el artículo 21.2.d) del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

Están sujetas a licencia de primera ocupación las edificaciones de nueva planta y aquellas en que se realicen obras que, por sus características y alcance, puedan considerarse equivalentes a la sustitución de la edificación, tales como:

- a) Las que supongan transformación general de los usos preexistentes en el inmueble.
- b) La rehabilitación, reestructuración, ampliación o acondicionamiento general del edificio.
- c) Las obras de reforma que afecten a la estructura del edificio.

ARTICULO 2. Ámbito de aplicación

La licencia de primera ocupación será exigible a todas las obras de nueva planta que se hayan construido y cuyo proyecto de obras, básico o de ejecución se haya presentado con posterioridad a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

A estos efectos, se entenderá que las obras están terminadas a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras suscrito por el facultativo o facultativos competentes.

Se incluyen dentro del objeto de esta Ordenanza las edificaciones realizadas con un destino específico, comercial o industrial, para cuya utilización sea precisa además la correspondiente licencia de apertura.

ARTICULO 3. Finalidad

La finalidad de la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general será:

— Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado de conformidad con el proyecto técnico y la licencia urbanística correspondiente.

— Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.

— Comprobar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

— Asegurarse que el constructor ha repuesto, en caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.

ARTICULO 4. Procedimiento

4.1. Finalizadas las obras, los interesados en obtener una licencia de primera utilización y ocupación de los edificios, en general, deberán presentar una solicitud debidamente cumplimentada en el Registro General del Ilustrísimo Ayuntamiento. En esta solicitud se harán constar claramente los datos de identificación del solicitante y de la edificación.

4.2. Se entenderá por interesados los promotores, empresas urbanizadoras y toda persona natural o jurídica que hubiera obtenido o sea beneficiario de una licencia municipal de obras o pretenda la modificación del uso de un edificio.

4.3. La expedición de la licencia a que se refiere esta Ordenanza dará lugar a la liquidación de la tasa por importe de sesenta y tres euros **-63 €-**.

4.4. La solicitud de licencia de primera utilización y ocupación de los edificios, en general, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Fotocopia del DNI [*o NIF*] del titular [*y representante, en su caso*].
- Certificado final de obras emitido por Técnico competente, visado por el respectivo Colegio Profesional cuando fuese preceptivo.
- Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.
- Licencia municipal de obras.
- Autorización definitiva del servicio de instalación de energía eléctrica para el inmueble, concedido por la empresa suministradora.
- Justificación del pago de la tasa mediante la presentación del impreso de liquidación, debidamente cumplimentado, e ingreso correspondiente en cualquier entidad bancaria a favor del Ayuntamiento de Villatobas. [*Artículo 26.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales*].
- Documento acreditativo de haber presentado en la Dirección General del Catastro, Gerencia Territorial de Toledo, la solicitud de alta relativa a la obra nueva realizada (artículo 76 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, y artículo 3,a) del Real Decreto 1448/1989).

La falta de algún documento de los que preceden, u otro que sea necesario, será comunicada al peticionario otorgando un plazo de diez días para su subsanación.

4.5. Presentada la solicitud por los Servicios Técnicos correspondientes, se emitirá informe sobre los siguientes aspectos:

- Que la obra se ha realizado conforme al proyecto técnico y a la licencia de obras concedida.
- La adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.
- Que el edificio es apto para el uso a que se destina.
- Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

ORDENANZA FISCAL DE TASA DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

- Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados por las obras.
- Que en la vivienda se ha instalado el correspondiente grupo de presión, a fin de garantizar de manera autónoma el correcto suministro de agua.
- Que el suministro de agua y la conexión a la red de alcantarillado tendrá a partir de ahora carácter definitivo, anulándose la conexión de obra existente hasta ahora.

4.6. En el expediente se observarán las siguientes formalidades:

- Se emitirán Informe o informes técnicos donde se acredite que, en todo caso, la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.
- Se emitirá Informe jurídico sobre el procedimiento administrativo a seguir.
- Acta de Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.
- Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.

4.7. Si se comprueba la existencia de variaciones sobre la licencia concedida, se deberá hacer constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y su posible legalización.

4.8. Serán causas de denegación de la licencia de primera ocupación toda desviación sobre proyecto aprobado que suponga infracción urbanística, relacionando a efectos meramente enunciativos los aumentos de superficie construida, aumentos de altura, volumen edificable, densidad residencial, cambios de uso manifiestamente opuestos a los autorizados, o sin la correspondiente licencia, etcétera, así como la obstaculización de la labor inspectora, todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiera lugar.

4.9. Informada favorablemente la licencia por el Servicio de Urbanismo, se elevará la correspondiente propuesta de resolución al órgano competente para resolver.

En el caso de que los informes fueran desfavorables, se concederá una audiencia de diez días al peticionario, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución del expediente.

4.10. Emitidos los informes preceptivos, corresponde al Alcalde resolver sobre el otorgamiento de la licencia, de conformidad con el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local. La licencia deberá otorgarse en el plazo máximo de tres meses, tal como establece el artículo 169.3 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 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, siendo el sentido del silencio positivo. [artículos 161.3 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (el transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de la resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo), y 4 del Real Decreto 2187/1978, de Disciplina Urbanística].

ORDENANZA FISCAL DE TASA DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

ARTICULO 5. Obligaciones de los titulares de los edificios

No se podrá iniciar el uso del edificio o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la licencia que se regula en esta Ordenanza.

ARTICULO 6. Obligaciones de las empresas suministradoras

Las empresas suministradoras de agua, para la contratación definitiva del suministro, exigirán la acreditación de la licencia municipal regulada en esta Ordenanza.

ARTICULO 7. Infracciones y sanciones

Las infracciones urbanísticas se registrarán por lo dispuesto en los artículos 183 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 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. Las infracciones podrán ser muy graves, graves o leves:

7.1. Son infracciones muy graves:

- a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén 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 las zonas de servidumbre del mismo.
- b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.
- c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

7.2. Son infracciones graves:

- a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, que se consideran como infracciones leves.
- b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.
- c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.
- d) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

ORDENANZA FISCAL DE TASA DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La obstaculización de la labor inspectora.

h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

7.3. Son infracciones leves:

a) La puesta en uso de un edificio carente de licencia de primera ocupación cuando fuese preceptivo, constituya infracción administrativa urbanística.

b) Las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en el Texto refundido de la LOTAU merezcan tal tipificación

c) En todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en el Texto refundido de la LOTAU y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

ARTICULO 8. Sanciones

El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en los artículos 197 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 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, y Reglamentos que lo desarrollen.

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

a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.

b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.

c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.

8.2. En los supuestos de infracciones muy graves o graves la administración competente deberá ordenar la publicación de la sanción impuesta en el Diario Oficial de la Comunidad Autónoma, y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la provincia en la que se haya producido la infracción, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquellos que hayan sido declarados responsables del mismo.

8.3. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior o igual a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo y se atribuirá a la Administración en concepto de indemnización.

ORDENANZA FISCAL DE TASA DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN

8.4. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del veinticinco por ciento de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción.

En este supuesto sólo podrán ser indemnizadas aquellas obras útiles y que sean conformes con la ordenación territorial urbanística que resulte aplicable.

8.5. La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles.

8.6. Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación general y específica de régimen jurídico y de contratación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL FINAL

La presente Ordenanza, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Villatobas con fecha 9 de junio de 2005, entrará en vigor en el momento de su publicación íntegra en el *Boletín Oficial de la Provincia*, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.