

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN GENERAL

CAPITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.-Naturaleza y objeto.

El presente documento es una Ordenanza municipal redactada en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 169 del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de a Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU); se dicta en ejercicio de la potestad reglamentaria y autoorganización prevista en el artículo 4.1.a) de la Ley de Bases de Régimen Local y tiene por objeto establecer el régimen jurídico y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y utilización de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones en el término municipal de Camuñas.

Artículo 2.-Concepto y finalidad.

La licencia de primera ocupación o utilización tiene por finalidad:

- a) Autorizar la puesta en uso de los edificios, previa constatación de si los mismos han sido ejecutados de conformidad a los proyectos técnicos y a la licencia urbanística concedida y con sujeción a las condiciones establecidas en los expedientes de su tramitación, y de igual manera verificar si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización, conforme a las existencias técnicas requeridas al efecto, en su autorización.
- 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 (incluyendo la vía pública) afectados por las obras.
- 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.

Artículo 3.-Exigibilidad de la licencia.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 169 del TRLOTAU está sujeto a licencia la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, siendo también un requisito ineludible para la contratación definitiva de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía por parte de las compañías suministradoras, conforme establece el artículo 164 de la Ley antes citada.

CAPITULO II.-AGENTES OBLIGADOS A LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA, SOLICITUDES, PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA Y RESOLUCION

Artículo 4.-Agentes obligados a la obtención de licencia.

Vendrán obligados a la obtención de esta licencia los promotores y/o las empresas urbanizadoras, siendo considerados promotores en uno u otro caso, 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, que hubiese obtenido licencia municipal de construcción de obras, o pretenda la modificación de uso de un edificio.

Artículo 5.- Solicitud y procedimiento.-

1.- La licencia se solicitará al ayuntamiento por los propietarios de las obras, una vez terminadas éstas, y antes de su puesta en uso.

2.- La solicitud deberá presentarse en modelo normalizado o en otro modelo dirigido al Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Camuñas, acompañando:

a) Copia de la licencia municipal de obras concedida.

b) La certificación final de obras, suscrita por su técnico director y visada por el Colegio Profesional correspondiente, en la que se justifique el ajuste de lo construido al proyecto autorizado por el Ayuntamiento y a las condiciones establecidas en el respectivo expediente de licencia de obras, haciendo 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) Solicitud de alta en los impuestos/tasas municipales que afecten al inmueble.

e) Acta de recepción del edificio

f) Certificado de instalador de agua potable, agua caliente sanitaria, electricidad, calefacción, y en su caso, el de gas, de hidrocarburos y de telecomunicaciones. En edificios con plazas de garaje superior a cinco certificado del proyecto de evacuación de humos, proyecto específico de electricidad y proyecto de instalación.

g) Libro del edificio para proyectos visados a partir del 22 de septiembre de 2007. Para anteriores, certificado de cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

h) En el supuesto de que la licencia de obras se hubiera otorgado con el compromiso del promotor de realizar las obras de urbanización simultáneamente a la edificación mediante el correspondiente afianzamiento y compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, de conformidad con el artículo 102.3 del Real Decreto legislativo 1 de 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, acreditación de que el constructor y el promotor han cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización mediante informe emitido por el técnico municipal.

i) Si la actividad estuviera sujeta al régimen de actividades clasificadas o a evaluación de impacto ambiental, la documentación necesaria para la tramitación de la correspondiente licencia o procedimiento.

3.- Los expedientes serán informados por el servicio técnico municipal competente, previa comprobación de la obra efectivamente realizada. El servicio técnico municipal emitirá informe en relación a los siguientes extremos:

a) Que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida. 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.

b) Que el edificio es apto para el uso a que se destina.

c) Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.

d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

e) Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

4.- Se emitirá informe jurídico referido al procedimiento de aplicación.

5.- La Alcaldía 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 lo establecido en el artículo 169.3 del TRLOTAU. El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada.

Transcurrido el referido plazo de tres 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, siempre y cuando la misma no sea contraria o disconforme con la legislación o con el planeamiento urbanístico. 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.

CAPITULO III.-OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LOS EDIFICIOS, DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 6.-Obligaciones de los titulares del edificio.

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 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 7.- Empresas suministradoras de servicios urbanos.

La licencia de primera utilización y ocupación será requisito previo para los suministros de agua y alcantarillado, salvo en la medida en que éstos últimos fueran necesarios para la ejecución de la propia obra.

A estos efectos, todas las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos deberán comprobar que el solicitante dispone de la licencia de primera ocupación o utilización con carácter previo a la contratación de sus respectivos servicios.

Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán en relación a este suministro, a las normas legales que sean de aplicación para instalar con carácter provisional un contador destinado a dar servicio a las obras y a la necesidad de previa licencia de primera ocupación para prestar el servicio de forma definitiva.

El suministro de agua para las obras tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística, quedando expresamente prohibido utilizarlo en otras actividades diferentes, y especialmente para uso doméstico. La Alcaldía, agotado el plazo concedido en la licencia para la terminación de las obras y, en su caso, la prórroga o prórrogas que procedan, cortará el suministro, avisando con diez días de antelación a los interesados.

Concedida la licencia se entenderán otorgadas con carácter definitivo las autorizaciones municipales previstas para enganche de las instalaciones propias del edificio a las redes municipales de alcantarillado y suministro de agua, sin perjuicio de la definición posterior de sus características por el servicio municipal correspondiente.

Artículo 8.-Infracciones y sanciones.

El régimen de infracciones y sanciones de la presente Ordenanza se rige por lo dispuesto en el TRLOTAU, Reglamento de Disciplina urbanística y demás legislación de aplicación..

Disposición final.

La presente Ordenanza, aprobada por el pleno en sesión de fecha _____ de _____ de 2008, comenzará a aplicarse en el plazo de quince días hábiles desde el siguiente a su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Contra el presente acuerdo se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Camuñas a 6 de junio de 2008.

EL ALCALDE

FDO. JUAN ÁNGEL PALOMO SANTACRUZ”