

Boletín Oficial

DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

FUENSALIDA

El Ayuntamiento pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 2011 aprobó provisionalmente la Ordenanza municipal reguladora del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

Dicho expediente ha permanecido expuesto al público durante treinta días hábiles, en las dependencias de la Secretaría Municipal, publicándose en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 11, de fecha 14 de enero de 2012. Durante el periodo de exposición pública indicado, que se inició el día 16 de enero de 2012 y terminó el 20 de febrero de 2012, no se registró reclamación alguna contra la aprobación del citado expediente, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 49.c) de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local se entiende definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

En consecuencia, y de conformidad con el artículo 49.c) de la Ley 7 de 1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace pública la aprobación definitiva, señalándose que hasta que no se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7 de 1985 no entrará en vigor. El texto íntegro de la ordenanza es el siguiente:

ORDENANZA GENERAL REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION

Artículo 1.- Fundamento y naturaleza.

En aplicación de lo establecido en los artículos 133.2 y 142 de la Constitución, el artículo 106 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y por los artículos 161, 165 y 169 y siguientes del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha de fecha 18 de mayo de 2010, y artículos 20 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, este Ayuntamiento establece la ordenanza general reguladora del otorgamiento de licencia urbanística de primera ocupación y utilización de construcciones, e instalaciones del Ayuntamiento de Fuensalida, que regirá por la presente ordenanza y demás normas concordantes.

Artículo 2.- Concepto de licencia de primera ocupación.

1.- Constituye la licencia de primera ocupación, el acto administrativo, de carácter reglado y declarativo mediante el cual, el municipio correspondiente autoriza, previa verificación, la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, así como su ampliación o modificación sustancial, todo ello en los términos de los artículos 165 y 169 T.R.L.O.T.A.U, que hayan de realizarse en el término municipal de Fuensalida se ajustan a las licencias otorgadas y pueden destinarse al destino y uso previsto.

La finalidad de la licencia de primera ocupación y utilización de los edificios e instalaciones será constatar que el las obras se han ejecutado conforme a las condiciones de la licencia urbanística de obras concedida, así como del cumplimiento de la obligación de urbanizar, en los casos que se autorice la edificación y urbanización simultáneas.

2.- Están sujetas a la obtención de licencia de primera ocupación, la primera utilización las edificaciones e instalaciones en general ya sean de nueva planta, así como su ampliación o modificación sustancial entre las que se encontraría, además de otras:

- 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 que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección.

A estos efectos, se entenderá que las obras han finalizado en la fecha que conste en el certificado final de obras expedido por facultativo o técnico competente.

Se verificará igualmente que se han finalizado las obras de urbanización comprometidas en su caso en la licencia y/o repuesto o reparado en caso de haberlos dañado el equipamiento urbanístico (la vía pública).

Artículo 3.- Primera ocupación parcial.

1. Podrán otorgarse licencias de primera ocupación limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Que las partes para cuya primera ocupación o utilización se solicite licencia resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, sin detrimento de las restantes. En todo caso deberán cumplirse los requisitos formales y materiales para la obtención de la licencia de primera ocupación o uso correspondiente, lo que deberá acreditarse en el expediente.

b. Que en el momento de la solicitud de la licencia parcial se estén cumpliendo los plazos de ejecución del resto de las obras y demás condiciones previstas en la licencia previamente otorgada.

Se exigirá al solicitante la constitución de garantía por cuantía equivalente al 10 por 100 del presupuesto del proyecto, salvo que la obra esté totalmente acabada exteriormente, por tanto que se haya ejecutado como mínimo las obras de urbanización en su caso, vallado, cubierta, cerramiento, cerrajería de huecos de planta baja y se cierren los huecos en el resto de plantas.

Artículo 4.- Normas de gestión.

Solicitud de licencia urbanística de primera ocupación. normas generales:

1.- Las solicitudes por la primera ocupación de los edificios e instalaciones en general y modificaciones deberán ser suscritas por el promotor de la construcción, y su obtención es requisito previo e indispensable para destinar los edificios al uso proyectado, teniendo por objeto la comprobación de que la edificación ha sido realizada con sujeción estricta a los proyectos de obras que hubieran obtenido la correspondiente licencia municipal para la edificación y que las obras hayan sido terminadas totalmente.

2.- La solicitud se presentará en modelo normalizado una vez finalizadas las obras, y antes de su ocupación o puesta en uso acompañada de la siguiente documentación:

a) Copia de licencia de obras concedida o acreditación de su obtención por silencio administrativo.

b) Certificado final de obra del/los facultativo/s Director/es de las obras visado. Haciendo constar que dichas obras están completamente terminadas, así como la acreditación del cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia de obras.

En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, se certificará igualmente la recepción de las obras de urbanización.

En el supuesto de LPO parcial, se incluirá certificación del/los facultativos director/es de la obra, haciendo constar que el uso de las partes para cuya primera ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, sin detrimento de las restantes.

c) Libro de edificio.

d) Solicitud de declaración catastral (Modelo 902N) y su documentación adjunta.

e) Calificación definitiva o documento previsto en su normativa, en caso de vivienda sujeta a algún régimen de protección.

f) Documentación exigida por normativa sectorial, correspondiente a la puesta en servicio de instalaciones proyectadas y que sean propias e internas de la construcción.

A tal efecto el ayuntamiento, dispondrá de un modelo con un listado exhaustivo de la documentación técnica referente al punto f) que se irá actualizando con los cambios normativos que surjan. El correspondiente a la fecha de aprobación de esta ordenanza se incluye como anexo I.

g) Justificante del abono de tasas e impuestos correspondientes.

3.- Las modificaciones de obra respecto de las obras proyectadas, deberán haber obtenido previamente, modificación de la licencia de obras.

No existiendo por tanto, diferencia entre las obras ejecutadas y las proyectadas en la licencia de obra con sus modificaciones, en su caso.

4.- Los expedientes serán informados por los servicios técnicos Municipales previa comprobación de la obra efectivamente realizada.

5.- La obtención de esta licencia será necesaria para contratar con las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y teléfono.

6.- Presentada la solicitud, el órgano competente podrá requerir al solicitante para que subsane deficiencias apreciadas en su solicitud, bien porque ésta adolezca de algún o algún defecto. En estos supuestos, se le concederá un plazo de quince días para subsanar las deficiencias requeridas, con indicación expresa de que si no lo hiciera se le tendrá por desistida su petición, decretándose el archivo de la misma sin más trámites.

7.- El plazo máximo para la resolución sobre licencias de obras será de tres meses. No obstante, en el supuesto de necesidad de obtención de informes de otros entes que sean previos y preceptivos por disposiciones legales, se suspenderá el cómputo del plazo de concesión de licencias urbanísticas hasta tanto este Ayuntamiento no recepcione dichos informes.

8.- Paralizado el expediente por causa imputable al interesado se producirá la caducidad de los mismos transcurridos tres meses con archivo de las actuaciones. La caducidad de las licencias determinará la pérdida del importe de las tasas abonadas sin que su titular tenga derecho a obtener devolución alguna de la tasa ingresada.

Artículo 5.- Empresas suministradoras de servicios urbanos.

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

2. 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.

3. El suministro de agua para las obras tiene carácter provisional y duración limitada al de vigencia de la licencia urbanística, quedando expresamente prohibido utilizarlo con otras actividades diferentes, especialmente para uso doméstico

Artículo 6.- Causas de denegación.

Serán causas de denegación de la licencia de primera ocupación, las desviaciones existentes entre el proyecto aprobado y la obra efectivamente realizada, tales como aumentos de superficie construida, aumentos de altura, aumento de número de viviendas aprobadas en el planteamiento cambios de uso manifiestamente opuesto al autorizado con o sin la correspondiente licencia, inexistencia o falta de funcionamiento de alguno de los servicios urbanísticos obligatorios por causas imputables al promotor.

Artículo 7.- Responsabilidades.

La licencia de primera ocupación no exonera a promotores, constructores y técnicos de responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de la actividad.

Artículo 8.- Infracciones y sanciones tributarias.

1.- En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como las sanciones que a las mismas en cada caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 191 y siguientes de la Ley General Tributaria.

2.- Las sanciones que procedan por infracciones cometidas por inobservancia de lo dispuesto en esta ordenanza, serán independientes de las que pudieran arbitrarse por infracciones urbanísticas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación correspondiente, así como a lo dispuesto en el artículo 183 y siguientes del texto refundido de la Ley de Ordenación de Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla- La Mancha de 18 de mayo de 2010.

Disposición final.

1.- Aprobada inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento pleno la presente Ordenanza Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se expondrá al público durante el plazo de treinta días hábiles a partir del siguiente al de la publicación del anuncio correspondiente en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

2.- En el caso de no presentarse reclamaciones o sugerencias, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo provisional, sin necesidad de nuevo acuerdo plenario; tras lo cual, el texto íntegro de la Ordenanza se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo y entrará en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7 de 1985, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Fuensalida 24 de febrero de 2012.- El Alcalde, Mariano Alonso Gómez.

N.º I.-1815