ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS

Disposiciones generales y ámbito de aplicación

Artículo 1.

Constituye el objeto de la presente ordenanza la creación y regulación de la licencia de primera ocupación o utilización de los edificios, conforme a lo dispuesto en los Artículos 242 del texto refundido de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes, 169 de la Ley sobre Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística 2178 de 1978 y 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 2.

La licencia de primera ocupación o utilización de los edificios tiene por finalidad exclusiva:

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

Artículo 3.

La licencia de primera ocupación o utilización de los edificios será exigible a todas las obras de nueva planta que se vayan terminando a partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza, aunque el proyecto se hubiese presentado en el Ayuntamiento con anterioridad.
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.

Artículo 4.

La licencia de primera ocupación o utilización de los edificios se exigirá a todas las obras de nueva planta, incluso a 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.

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, aún cuando también sea precisa, en su caso, la licencia de apertura de la actividad.

Procedimiento y competencia

Artículo 5.

La licencia de primera ocupación o utilización será solicitada por el promotor de la edificación, en el impreso modelo que facilitará el Ayuntamiento, acompañando la documentación que se señala en el Artículo siguiente.

Artículo 6.

La documentación necesaria para la obtención de la licencia de primera ocupación o utilización será, con carácter general, la siguiente:

- Certificado o certificados oficiales de terminación de las obras de edificación y urbanización, expedidos por facultativos o facultativos competentes.
- Autorización definitiva de funcionamiento de las instalaciones del edificio.
- En caso de que en el transcurso de las obras se hayan producido variaciones del proyecto original, acuerdo de legalización del órgano competente.
- Justificación de presentación ante el catastro del modelo 901 (alteraciones catastrales de orden físico y/o económico).
- Presentar en las oficinas del Ayuntamiento la licencia de obras para su baja y valoración definitiva de las obras.

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

Artículo 7.

Informada favorablemente la licencia por los técnicos municipales, se elevará el expediente al órgano competente para resolver.

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

Artículo 8.

La autoridad competente para la concesión de la licencia y para resolver cuantas incidencias puedan surgir con relación a la misma, será el Alcalde.

Artículo 9.

El Alcalde deberá resolver la solicitud en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, podrá entenderse concedida la licencia.

En ningún caso se entenderá otorgada por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 10.

La licencia de primera ocupación o utilización es exigible a todas las obras de nueva planta incluidas en su ámbito de aplicación, como requisito para la utilización efectiva de las edificaciones correspondientes.

El incumplimiento de este requisito será considerado como infracción urbanística, a tenor de lo dispuesto en los Artículos 242 y 261 del texto refundido de la Ley del Suelo, y como tal, sujeto a sanción en las condiciones y previo procedimiento establecido en los Artículos 273 y siguientes del mismo texto y Artículos 51 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 11.

La autoridad competente para la imposición de las sanciones será el Alcalde.
La cuantía máxima de las multas será de 12.000,00 euros en el caso de viviendas y de 3.000 euros en el caso de que se ejerzan actividades clasificadas.

Artículo 12.

Será sujeto responsable de la obligación de obtener licencia de primera ocupación o utilización y, en su caso, de las responsabilidades administrativas derivadas de su incumplimiento, el promotor de la edificación y, en su defecto, el empresario de las mismas.

Disposición final.

La presente ordenanza entrará en vigor a partir de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

Segundo. Someter dicha ordenanza a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo num. 183 de 11 de Agosto de 2008 y aprobada por el Pleno celebrada en sesión ordinaria el 6 de Agosto de 2008 y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso por el Pleno y publicada íntegramente en el BOP num. 225 de 30 de septiembre de 2008.

Tercero. Facultar al Sr. Alcalde-Presidente, para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.