

Publicada en BOP de Toledo de fecha 16 de marzo de 2001

ORDENANZA MUNICIPAL DE LICENCIAS DE USO DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN DE EDIFICIOS.

La primera utilización de edificios es el momento en que se consuma naturalmente toda operación constructiva, siendo oportuno su sometimiento a previa licencia, tanta en cumplimiento de una lógica previsión legal (artículo 169,1a de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha), como por cuanto que ello supone el establecimiento de un mecanismo de control que, al actuar sobre la edificación ya realizada, ofrece un mayor grado de certeza que el que opera mediante el examen de los proyectos ejecutados, como el de la licencia de obras, de la que viene a constituir un eficaz complemento.

Para la instrucción de este instrumento en la acción urbanística municipal, la presente Ordenanza contiene una regulación de sus elementos esenciales (concepto, ámbito de sujeción, trámites y efectos) presidida por lo que aparece como objeto básico de la licencia, la verificación de la conformidad de las construcciones a las determinaciones de la Ley y planeamiento urbanístico municipal cuya aplicación es concretada en los correspondientes expedientes de licencias de obras. Así, antes de que los edificios sean ocupados materialmente por vez primera, deberá comprobarse si las eventuales discordancias, si existen, entre el resultado final de la obra y la licencia que le afecta es fruto de asumibles ajustes técnicos o especificaciones constructivas o bien de la vulneración de disposiciones urbanísticas y acuerdos municipales.

Serán causas de denegación de la licencia de primera utilización las desviaciones sobre el proyecto aprobado que supongan infracción urbanística, tales como aumentos de superficie construida, aumentos de altura, aumento en el número de viviendas aprobado en el planeamiento, cambios de uso de manifiestamente opuestos a los autorizados o sin la correspondiente licencia, inexistencia o falta de funcionamiento de alguno de los servicios urbanísticos obligatorios (abastecimiento de agua. red de alcantarillado o energía eléctrica, etc.) por causas imputables al promotor, etc., sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

Para introducir este instrumento de acción urbanística la presente Ordenanza contiene la regulación de sus elementos esenciales.

Artículo 1º.- La licencia de uso por primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa constatación de que los mismo, así como, en su caso, la urbanización correspondiente realizada con carácter simultáneo a la edificación, han sido ejecutados por el Ayuntamiento mediante licencias de obras y con sujeción a las condiciones establecidas en los expedientes de su tramitación.

Artículo 2º.- Están sujetas a la licencia de uso por primera utilización las edificaciones de nueva planta y aquéllas en que se realicen obras que, por sus características y alcance, puedan considerarse equivalentes a la sustitución de la edificación como:

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

Artículo 3º.- 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, acompañado:

a) De certificación final de obras, suscrita por un técnico director, en 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.

b) De licencia de obras.

c) Del justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

3. Se deberá cumplir los trámites determinados en el apartado 4 del art. 169 de la LOTAU.

Los expedientes serán informados por los Servicios Técnicos municipales competentes, previa comprobación de la obra efectivamente realizada, que deberá considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística y normas de edificación y construcción.

Será necesario también informe jurídico.

4. La competencia para resolver el expediente corresponde al Alcalde u órgano en que delegue.

El plazo máximo de Resolución será de 4 meses.

La concesión de la licencia será notificada al particular.

Artículo 4º.- La licencia de primera utilización es requisito previo a los suministros de agua y electricidad, salvo en la medida en que fueran necesarios para la ejecución de la propia obra, así como los de gas y teléfono, de acuerdo al art. 164,2 de la LOTAU.

Artículo 5º.- Concedida la licencia se entenderá otorgadas con carácter definitivo las autorizaciones municipales precisas 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 6º.- Serán causas de la denegación de la licencia de primera utilización las desviaciones sobre el proyecto aprobado que supongan infracción urbanística, tales como aumento de superficie construida, aumento de altura, aumento de número de viviendas aprobadas en el planeamiento, cambios de uso manifiestamente opuesto al autorizado o sin la correspondiente licencia, inexistencia obligatorios (abastecimiento de agua, alcantarillado o energía eléctrica) por causas imputables al promotor, etc., sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

Artículo 7º.- 1. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de primera utilización, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística leve.

2. La incoacción de expedientes urbanísticos sancionadores, así como aquellos que tengan por objeto garantizar, mediante apremio administrativo, el cumplimiento de las sanciones impuestas, se comunicará para su inscripción al Registro de la Propiedad.

Artículo 8º.- La licencia de primera utilización, salvo error imputable a los interesados o ejercicio justificativo de acción pública urbanística, exonera a promotores, construcciones y técnicos de responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las de naturaleza civil o penal propias de la actividad.

Disposición adicional.- A partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza los actos municipales de concesión de licencias para obras y construcciones sujetas a la primera utilización contendrán declaración expresa de tal sujeción y de la obligación de solicitar la licencia.

Disposición final.- La presente Ordenanza entrará en vigor el día siguiente al de la publicación en el <<Boletín Oficial>> de la provincia de Toledo de su aprobación definitiva y será de aplicación a aquellos supuestos contemplados en el ámbito de sujeción establecidos en el artículo 2º en que no se hubiera aún adquirido el derecho a la edificación por no haber concluido las obras que en su fecha viniesen realizando.

Santa Cruz del Retamar, 22 de Diciembre de 2000.

El Alcalde-Presidente,