



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
LAS VENTAS DE RETAMOSA**

**ORDENANZA NO FISCAL RELATIVA A LA LICENCIA DE PRIMERA
UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES EN
GENERAL**

(VIGENTE DESDE 21.08.2004. B.O. P. 191 DE 20.08.2004)



En orden a la aplicación de lo establecido en el artículo 169.1 a) de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha y del artículo 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio), la licencia de primera utilización y ocupación de edificios, en relación con lo establecido en el artículo 21.2. d) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955, supone un medio más eficaz que el otorgamiento de la nueva licencia de obras, y complementario de ésta, a la hora de comprobar si la actividad edificatoria se ha ajustado al proyecto al que se otorgó la licencia, sin perjuicio de su función propia de control del uso de las edificaciones y de sus posteriores modificaciones, además de velar por su seguridad y salubridad y por la realización de la urbanización exigida en la licencia; todo ello, en ejercicio de las facultades interventoras y de control de las Corporaciones Locales en la actividad de los particulares, de conformidad con el artículo 84.1 y 2 de la Ley 5 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y artículo 146 de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Para la puesta en práctica y aplicación de este instrumento de acción urbanística en materia de intervención, control e inspección de usos y actividades, la presente Ordenanza contiene la regulación de sus elementos esenciales en los siguientes artículos:

Artículo 1.- Finalidad:

La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesto en uso de los edificios, previa constatación de si los mismos han sido ejecutados de conformidad a los proyectos técnicos y a las licencias de obras 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.

Artículo 2.- Objeto:

Están sujetas a licencia de primera utilización 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 como:

Las que supongan transformación general de los usos preexistentes en el inmueble.

La rehabilitación, reestructuración, ampliación o acondicionamiento general del edificio.

Las obras de reforma que afecten a la estructura del edificio.



Artículo 3.- 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, acompañando:

La certificación final de obras, suscrita por su Técnico Director, 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.

Certificación final de obras de urbanización, en su caso, siempre que su ejecución corresponda a los particulares.

Licencia de obras.

Impreso de alta registrado en el Catastro.

3.- Los expedientes serán informados por los Servicios Técnicos y Jurídicos Municipales competentes, previa comprobación de la obra efectivamente realizada.

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

Artículo 4.-

La licencia de primera utilización y ocupación será requisito previo para los suministros de energía eléctrica, telefonía, gas, telecomunicaciones y a los suministros de agua y alcantarillado, salvo en la medida en que estos últimos fueran necesarios para la ejecución de la propia obra.

Artículo 5.-

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 6.-

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



Artículo 7.-

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, inexistencia o falta de funcionamiento de alguno de los servicios urbanísticos obligatorios (abastecimiento de agua, red de alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red de telefonía y red de telecomunicaciones en su caso), la incompleta terminación de las obras de urbanización simultáneas a las de nueva planta, por causas imputables al promotor, etcétera, así como la obstaculización de la labor inspectora, todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiera lugar.

Artículo 8.-

1.- La puesta en uso de un edificio carente de licencia de primera ocupación cuando fuese preceptivo, constituye infracción administrativa urbanística que se sancionará con multa de 1 al 5 por 100 del valor de la obra realizada, si fuera legalizable.

2.- La incoación de expedientes urbanístico sancionadores, así como aquellos que tengan por objeto garantizar mediante apremio administrativo el incumplimiento de las sanciones urbanísticas, será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 397.3 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D.L 1/1992, de 27 de junio.

Disposición adicional.- A partir de la entrega 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 la obligación de solicitar licencia de primera utilización.

Disposición final.- La presente Ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente a su publicación en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo y será de aplicación en aquellos supuestos contemplados en el artículo 2 cuando aún no se hubiese adquirido el derecho a la edificación por no haber concluido las obras que en esa fecha se viniesen realizando, incluidas las de urbanización”.

Las Ventas de Retamosa, a 20 de Julio de 2004. LA ALCALDESA. Fdo. Victoria Solana de León