

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### PULGAR

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2 de 2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se halla expuesto al público el acuerdo provisional de imposición y ordenación de la tasa por otorgamiento de licencias de primera ocupación de edificios e instalaciones en general, que fue aprobado por el pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el 7 de octubre de 2009.

Los interesados legitimados a que hace referencia el artículo 18 de la citada ley podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas contra el acuerdo de aprobación, imposición y ordenación de la tasa por otorgamiento de licencias de primera ocupación de edificios e instalaciones en general, en el plazo de treinta días hábiles a partir del siguiente a la fecha de publicación de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo.

De no formularse reclamaciones contra el acuerdo de aprobación provisional de imposición y ordenación de la tasa por otorgamiento de licencias de primera ocupación de edificios e instalaciones en general, éste quedará elevado a la categoría de definitivo, en previsión de lo cual se publica la Ordenanza Fiscal.

#### ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OTORGAMIENTO DE 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 en los artículos 161, 165, 169 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1 de 2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 en relación con los artículos 15 a 19 de la Ley 2 de 2004, de 5 de marzo, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, el Excmo. Ayuntamiento de Pulgar establece la Ordenanza reguladora de la licencia urbanística de primera ocupación, que se regirá por la presente Ordenanza, y demás normas concordantes.

##### Artículo 2.—Finalidad y ámbito de aplicación.

1. La licencia de primera ocupación tendrá por objeto la autorización municipal para la primera ocupación de los edificios, previa verificación de si los actos de edificación, obras y usos del suelo a que se refieren los artículos 165 y 169 del T.R.L.O.T.A.U. que se hayan realizado en el término municipal de Pulgar se ajustan a las licencias otorgadas, a las normas urbanísticas de edificación y policía previstas en la citada ley y en las normas urbanísticas e instrumentos de planeamiento específicos de este municipio y asimismo a comprobar que son conformes al destino y usos previstos.

2. Están sujetas a licencia de primera ocupación 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:

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

También están sujetas aquellas edificaciones que se vayan terminando, cuya ejecución haya concluido con posterioridad a la entrada en vigor de esta ordenanza, sea su destino residencial, industrial o comercial. A estos efectos se entenderá que las obras han finalizado en la fecha que conste en el certificado final de las obras expedido por el facultativo o técnico competente.

##### Artículo 3.—Sujeto pasivo.

1. Son sujetos pasivos, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58 de 2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que soliciten o resulten beneficiadas o afectadas por el servicio o actividad local prestado por la entidad local, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 b) del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas.

2. En todo caso, tendrán la condición de sustitutos del contribuyente los constructores y contratistas de las obras.

#### **Artículo 4.–Solicitud de licencia y tramitación.**

1. La licencia de primera ocupación se solicitará por los promotores o propietarios de las obras, una vez terminadas estas, y antes de su puesta en uso teniendo por objeto la comprobación de que la edificación ha sido realizada con estricta sujeción a los proyectos de obras que hubieren obtenido la correspondiente licencia municipal para la edificación y que las obras han 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 la licencia de obras concedida.
- b) Certificación final de obras, suscrita por el Técnico Director de las mismas y visado por el colegio profesional correspondiente, donde se declare la conformidad de lo construido con la licencia de obras en su día otorgada.
- c) Copia de la solicitud de alta en la Dirección General del Catastro (Modelo 902).
- d) Copia del alta en los impuestos/tasas municipales que afecten al inmueble.
- e) 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, acreditación bastante de que el constructor y el promotor han cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización y las condiciones impuestas al autorizarse en su día las obras de urbanización.

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

4. Los servicios técnicos municipales emitirán informe, previa comprobación de la obra efectivamente realizada, en el que determinarán entre otros los siguientes aspectos:

- Que la obra se ha realizado conforme al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.
- Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.
- Que el edificio es apto para el uso para el que se destina.
- Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- Que el edificio cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

5. Sin perjuicio del informe emitido por los servicios técnicos y el resto de los requisitos determinados en la presente. Ordenanza, se deberán cumplir los siguientes trámites establecidos en el artículo 169.4 del TRLOTAU:

- a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- b) Informe jurídico.
- c) Los demás trámites o informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus defectos.
- d) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

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

7. Paralizado el expediente por causa imputable al interesado se producirá la caducidad del mismo transcurridos tres meses con archivo de las actuaciones.

#### **Artículo 5.–Base imponible y liquidable.**

Se tomará como base del presente tributo, en general, el coste real y efectivo de la actividad técnica y administrativa previa y necesaria para el otorgamiento de la licencia.

#### **Artículo 6.–Cuota tributaria.**

La cuota tributaria será única y consistirá en el abono de 30,00 euros por unidad constructiva objeto de la actuación administrativa, entendiéndose por unidad cada una de las viviendas o locales que conformen la construcción.

#### **Artículo 7.–Obligaciones de los titulares de las edificaciones.**

1. Queda prohibida la ocupación de la edificación construida si no se ha obtenido previamente la licencia de primera ocupación o utilización.

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 esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

#### **Artículo 8.–Obligaciones relativas al suministro de energía eléctrica, agua, gas y telefonía.**

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación definitiva de sus servicios la obtención de la licencia municipal de primera utilización u ocupación.

2. El Ayuntamiento de Pulgar exigirá para la concesión del suministro doméstico de agua la previa obtención de la licencia municipal de primera utilización u ocupación del edificio.

Para el suministro provisional de agua será requisito imprescindible la previa obtención de la licencia municipal de obras y tendrá una duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia, quedando expresamente prohibido utilizarlo en otras actividades diferentes, y especialmente para uso doméstico.

**Artículo 9.–Responsabilidades.**

La licencia de primera ocupación no exonera a los promotores, constructores y técnicos de responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística ni de las de naturaleza civil o penal propia de la actividad.

**Artículo 10.–Causas de denegación.**

Serán causas de denegación de la licencia de primera ocupación toda desviación sobre el proyecto aprobado que suponga una infracción urbanística, relacionando a efectos meramente enunciativos que no limitativos 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 o energía eléctrica), la incompleta terminación de las obras de urbanización simultáneas a las de nueva planta por causas imputables al promotor etc...así como la obstaculización de la labor inspectora, todo lo anterior sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiera lugar.

**Artículo 11.–Infracciones y sanciones.**

1. Las sanciones que procedan por infracciones cometidas por inobservancia de lo dispuesto en esta Ordenanza, serán independientes de las que puedan arbitrarse por infracciones de carácter urbanístico, con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo VI del Título Séptimo del TRLOTAU.

2. En todo caso la puesta en uso de un edificio carente de licencia de primera ocupación constituye una infracción urbanística a tenor de lo preceptuado en el artículo 183 del TRLOTAU y que se sancionará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 184 de dicha norma legal.

**DISPOSICION ADICIONAL**

A partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza, los actos municipales de concesión de licencia de obra y construcciones sujetas a la primera utilización contendrán la declaración expresa de tal sujeción y de la obligación de solicitar licencia.

**DISPOSICION FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir del día siguiente a la publicación de su texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

Pulgar 26 de octubre de 2009.–El Alcalde, Rubén Calvo García.

*N.º I.-11404*