Boletín Oficial
DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958 Franqueo Concertado: Núm. 45/2

AYUNTAMIENTOS

VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora del otorgamiento de la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios en Villafranca de los Caballeros, cuyo texto íntegro se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION Y OCUPACION DE LOS EDIFICIOS EN VILLAFRANCA DE LOS CABALLEROS

Artículo 1.–Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el procedimiento y los requisitos para el otorgamiento de licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, de conformidad con el artículo 169.1.a) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre.

Artículo 2.–Definición.

A los efectos de esta Ordenanza, se entenderá por edificios o instalaciones, aquellas construcciones de nueva planta y los edificios resultantes de la ampliación o reforma de estructuras o cambio de uso no residencial a residencial de los ya existentes, realizadas conforme a la preceptiva licencia urbanística.

Artículo 3.–Finalidad.

La finalidad de la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general será:

a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado de conformidad con el proyecto técnico y la licencia urbanística correspondiente.

b) Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.

c) Comprobar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

d) Asegurarse que el constructor ha repuesto, en caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.

Artículo 4.–Procedimiento.

1. Presentación de solicitudes: Finalizadas las obras, los interesados en obtener una licencia de primera utilización y ocupación de los edificios, en general, deberán presentar una solicitud debidamente cumplimentada en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento. En esta solicitud se harán constar claramente los datos de identificación del solicitante y de la edificación.

Se entenderá por interesados los promotores, empresas urbanizadoras, y toda persona natural o jurídica que hubiera obtenido o sea beneficiario de una licencia municipal de obras o pretenda la modificación de uso de un edificio.

2. Documentos que acompañarán la solicitud: La solicitud de licencia de primera utilización y ocupación de los edificios, en general, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

A) Copia de la licencia de obras concedida (de conformidad con el artículo 169.2.a) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre).

B) Certificado final de obras (firmado por el Director Técnico de las mismas en el que se acredita que las obras se han ajustado a la licencia) y visado por los colegios profesionales correspondientes.

C) Fotocopia del DNI (o NIF) del titular (y representante, en su caso).

D) Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.

E) Documentación técnica oportuna (proyectos correspondientes de infraestructuras y telecomunicaciones)

F) Justificación del pago de la tasa y del impuesto correspondiente (artículos 26, 100 y siguientes del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2 de 2004, de 5 de marzo).

3. Informes: Presentada la solicitud, por los Servicios Técnicos correspondientes se emitirá informe sobre los siguientes aspectos:

–Que la obra se ha realizado conforme al proyecto técnico y a la licencia de obras concedida.

–Que el edificio es apto para el uso a que se destina.

–Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

–Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

–Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectado por las obras.

Si se comprueba la existencia de variaciones sobre la licencia concedida, se deberá hacer constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y su posible legalización.

Artículo 5.–Competencia y plazo para resolver.

Emitidos los informes preceptivos, corresponde al Alcalde o, en su caso, a la Junta de Gobierno Local resolver sobre el otorgamiento de la licencia de conformidad con el artículo 160.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, en concordancia con el artículo 21.1.q) de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

La licencia deberá otorgarse en el plazo máximo de tres meses, tal como establece el artículo 169.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, siendo el sentido del silencio positivo.

Artículo 6.–Cuota tributaria.

1. La cuota a liquidar por esta tasa será:

–Licencia municipal de primera ocupación: 0,40 euros/metro cuadrado construido.

–Licencia municipal de segunda ocupación: 0,30 euros/metro cuadrado construido.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, y a los efectos de garantizar la viabilidad económica de la actividad municipal, en cualquier caso, la cuota no podrá tomar un valor inferior a:

–Licencia municipal de primera ocupación: 50,00 euros.

–Licencia municipal de segunda ocupación: 35,00 euros.

Artículo 7.–Devengo.

La tasa se devengará, y nace la obligación de pago, en el momento de solicitar la correspondiente licencia.

Artículo 8.–Obligaciones de los titulares del edificio.

1. No se podrá iniciar el uso del edificio o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la licencia que se regula en esta Ordenanza.

2. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

3. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de licencia de primera ocupación, si esta no se hubiera obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 9.–Obligaciones de las empresas suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la acreditación de la licencia municipal regulada en esta Ordenanza.

2. Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán, con relación a este suministro, a las normas legales, que le sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras y a la necesidad de la previa cédula de habitabilidad para viviendas.

3. El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde al Ayuntamiento, titular del servicio público, y tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística.

4. El Alcalde, agotado el plazo concedido en la licencia para la terminación de las obras y, en su caso, la prórroga o prórrogas que procedan, podrá ordenar el corte de suministro, avisando con diez días de antelación a los interesados.

5. Queda prohibido utilizar el suministro de agua concedido para las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

6. El Ayuntamiento no podrá suministrar agua para uso doméstico, en edificios que no cuenten con licencia de primera ocupación.

Artículo 10.–Infracciones.

Las infracciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en los artículos 183 y siguientes del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre.

Las infracciones podrán ser muy graves, graves o leves:

1. Son infracciones muy graves:

a) Los usos no amparados por licencias e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

b) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución.

c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyen incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o de riesgo creado en relación con los mismos, que se consideran como infracciones leves.

b) La realización de obras no amparadas por licencia o en su caso calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

d) La obstaculización de la labor inspectora.

e) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

3. Son infracciones leves:

a) La puesta en uso de un edificio carente de licencia de primera ocupación cuando fuese preceptivo, constituye una infracción urbanística.

b) Las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en el texto refundido de la L.O.T.A.U., merezcan tal tipificación.

c) En todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en el texto refundido de la L.O.T.A.0 y en el planteamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

Artículo 11.–Sanciones.

1. El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en los artículos 197 y siguientes del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, y Reglamentos que lo desarrollen.

Las infracciones definidas en el artículo anterior se sancionarán con la imposición de la multa correspondiente según la siguiente escala:

a) Infracciones leves: Multa de 600,00 a 6.000,00 euros.

b) Infracciones graves: Multa de 6.001,00 a 150.000,00 euros.

c) Infracciones muy graves: Multas de más de 150.001,00 euros.

2. En los supuestos de infracciones graves o muy graves la administración competente, deberá ordenar la publicación de la sanción impuesta en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha», y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la provincia, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquellos que hayan sido declarados responsables del mismo.

3. En ningún caso, la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor.

Artículo 12.–Personas responsables.

En la primera ocupación de los edificios sin licencia, serán responsables el promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

Artículo 13.–Régimen jurídico.

En todo lo no previsto en el articulado de la presente Ordenanza habrá que estar a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha; en la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; en el Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1978, y en la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás normas que las desarrollen o resulten de aplicación.

Disposición adicional final.

La presente Ordenanza, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada en fecha 30 de noviembre de 2007, entrará en vigor a los treinta días de su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Contra el presente acuerdo se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Villafranca de los Caballeros 18 de febrero de 2010.–El Alcalde, Antonio Galán Manrique.

N.º I.-2458