



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE SANTA OLALLA

El pleno del Ayuntamiento de Santa Olalla, en sesión ordinaria celebrada el día 17 de marzo de 2016, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar inicialmente la Ordenanza reguladora de la tasa, el Régimen jurídico y procedimiento para el otorgamiento de licencias de primera ocupación o utilización en el municipio de Santa Olalla.

Segundo.- Exponer al público el acuerdo precedente en el tablón de edictos del Ayuntamiento, durante el plazo de treinta días contados a partir del siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo. En dicho plazo los interesados legítimos podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que crean oportuno. Transcurrido dicho periodo sin haberse formulado ninguna reclamación, el acuerdo de aprobación quedará elevado automáticamente a definitivo, sin necesidad de nuevo procedimiento.

Tercero.- En el caso de no producirse reclamaciones, publicar en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo el acuerdo elevado a definitivo y el texto íntegro de la Ordenanza aprobada.

Una vez cumplidos los trámites previsto en el artículo 49 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases de Régimen Local, no se ha presentado ninguna reclamación o sugerencia contra el acuerdo de aprobación inicial de la citada Ordenanza, entendiéndose en consecuencia, definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Lo que se hace público para general conocimiento, advirtiéndose que dicho acuerdo agota la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la presente publicación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosos-administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que estime oportuno.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, se proceda a continuación a la publicación completa del texto definitivo de la Ordenanza aprobada.

"ORDENANZA REGULADORA DE LA TASA, EL RÉGIMEN JURÍDICO Y PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN EN EL MUNICIPIO DE SANTA OLALLA

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la tasa, el régimen jurídico y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización de los edificios en el término municipal de Santa Olalla, de acuerdo con la facultad concedida por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, artículo 169 del D. Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha (T.R.L.O.T.A.U.), y artículo 21, apartado segundo, letra d) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y a tal efecto disponen, lo siguiente:

Artículo 1. Objeto y fundamento.

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

- Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se ha realizado de conformidad con el proyecto técnico y la licencia urbanística correspondiente.
- Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.
- Comprobar que el edificio puede destinarse al uso concreto que se solicita.
- Asegurarse que el constructor ha repuesto, en caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Las licencias de primera ocupación serán exigibles a todas las obras de nueva planta, que se vayan terminando, cuya ejecución haya concluido con posterioridad a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, sea su destino residencial, comercial o industrial, para cuya utilización sea preciso además la correspondiente licencia de apertura de establecimiento, o declaración responsable o comunicación previa, en su caso.

A estos efectos, se entenderán que las obras están terminadas a partir de la fecha de expedición del certificado final de obra suscrito por el facultativo o facultativos competentes.

También se incluyen:

- a) Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general, exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- b) Las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección.



Artículo 3. Hecho imponible.

El hecho imponible está determinado por la actividad municipal desarrollado con motivo de verificar que la obra realizada es conforme al proyecto que sirve de soporte a la licencia de obra, en su día otorgada, así como que se han cumplido las condiciones lícitas en su caso establecidas en la licencia base de la edificación, de manera que su otorgamiento significa el cumplimiento por el promotor de todas las obligaciones aparejadas a la licencia de edificación otorgada.

Artículo 4. Devolución de avales.

En consecuencia, dicha licencia de primera ocupación será documento suficiente para obtener la devolución de los avales u otras garantías constituidas para asegurar el cumplimiento de aquellas obligaciones, salvo que, excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, se haga constar, expresamente, en el contenido de la licencia que se retenga la devolución de tales garantías hasta el total y efectivo cumplimiento de determinada obligación.

Artículo 5.- Sujetos pasivos.

Son sujetos pasivos a título de contribuyente, las personas físicas o jurídicas, señaladas en el artículo 35, 41, 42 y 43 de la Ley General Tributaria y las entidades a que se refiere el artículo 35, apartado cuarto de la Ley General Tributaria, 58/03 de 17 de diciembre, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios, del inmueble sobre el que se realice aquella.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste de su realización.

Tendrán la consideración de sustitutos del contribuyente quienes, soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras, si no fueran los propios contribuyentes.

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

Artículo 6. Responsables.

Serán responsables solidariamente de las obligaciones tributarias establecidas en la presente Ordenanza toda persona causante o colaboradora en la realización de toda infracción tributaria. Para la consideración de responsables se estará a lo dispuesto en la Ley General Tributaria.

Los coparticipes o cotitulares de las herencias yacentes, comunidades de bienes, y demás entidades que carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición responderán solidariamente y en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.

Serán responsables subsidiarios de las infracciones simples y de la totalidad de la deuda tributaria en caso de infracciones graves cometidas por las personas jurídicas, los administradores de aquellas que no realicen los actos necesarios de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias infringidas consistieran en el incumplimiento por quienes dependan de ellos o adopten acuerdos que hicieran posible las infracciones. Asimismo, tales administradores responderán subsidiariamente de las obligaciones tributarias que estén pendientes de cumplimentar por las personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades.

Serán responsables subsidiarios los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, cuando por negligencia o mala fe no realicen las gestiones necesarias para el total cumplimiento de las obligaciones tributarias devengadas con anterioridad a dichas situaciones y que sean imputables a los respectivos sujetos pasivos.

Artículo 7. Solicitudes.

1. Las solicitudes por la primera utilización de los edificios, naves e instalaciones, en general y modificaciones de uso deberán ser suscritas por el promotor de la construcción, y su obtención es requisito previo indispensable para poder destinar los edificios al uso proyectado, teniendo por objeto la comprobación de que la edificación ha sido realizada con sujeción estricta a los proyectos de obras, que hubieran obtenido la correspondiente licencia municipal para la edificación y que las obras hayan sido terminadas totalmente, debiendo, en consecuencia, ser obtenidas para su utilización.

2. En los casos de modificación del uso de edificios, esta licencia será previa a las obras o modificación de las estructuras y tenderá a comprobar que el cambio de uso no contradice ninguna normativa urbanística y que la actividad realizada es permitida por la Ley y por las Ordenanzas, con referencia al sitio, en que se ubique.

Artículo 8. Base imponible y liquidable.

Se tomarán como base del presente tributo, el valor real y efectivo de las obras o instalaciones de toda clase efectuadas en el inmueble para el cual se solicita la licencia.

Artículo 9. Tipo de gravamen y cuota tributaria.

El tipo de gravamen y cuota tributaria por la tramitación de la Licencia de Primera Ocupación de edificios y naves, será:

a) Viviendas:

	CUOTA	EUROS
Viviendas unifamiliares en promoción urbanística de viviendas		400,00
Viviendas unifamiliares en autopromoción		180,00
Edificios hasta 10 viviendas inclusive		1.000,00
Edificios entre 11 y 25 viviendas inclusive		2.000,00
Edificios de más de 25 viviendas		4.000,00



Las tasas del presente epígrafe serían del 50 % propuesto para viviendas promovidas por agentes privados o públicos y sometidos algún régimen de protección oficial.

Se entiende por vivienda unifamiliar en autopromoción la vivienda que se hace uno para sí mismo.

b) Edificaciones adscritas al sector primario:

CUOTA	EUROS
Edificación de hasta 100 m2 de superficie construida con comunes	100,00
Edificación de más de 100 m2 hasta 500 m2 de superficie construida con comunes	200,00
Edificación de más de 500 m2 hasta 1000 m2 de superficie construida con comunes	300,00
Edificaciones de más de 1000 m2 hasta 5000 m2 de superficie construida con comunes	700,00
Edificaciones de más de 5000 m2 de superficie construida con comunes	0,15 €/m2

c) Edificios de otros usos:

CUOTA	EUROS
Edificación de hasta 100 m2 de superficie construida con comunes	200,00
Edificación de más de 100 m2 hasta 500 m2 de superficie construida con comunes	400,00
Edificación de más de 500 m2 hasta 1000 m2 de superficie construida con comunes	600,00
Edificaciones de más de 1000 m2 hasta 5000 m2 de superficie construida con comunes	2,000,00
Edificaciones de más de 5000 m2 de superficie construida con comunes	0,40 €/m2

Artículo 10. Exenciones, reducciones, bonificaciones y demás beneficios fiscales.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, 2/2004 de 5 de marzo.

Artículo 11. Devengo de la tasa.

1- La obligación de contribuir nacerá en el momento de comenzarse la prestación del servicio, que tiene lugar desde que se inicia el expediente una vez formulada la solicitud de la preceptiva licencia, o desde que el Ayuntamiento realice las iniciales actuaciones conducentes a verificar si es o no autorizable, primera ocupación de los edificios o modificación del uso de los mismos, que se hubiese efectuado sin la obtención previa de la correspondiente licencia.

2- Junto con la solicitud de la licencia deberá ingresarse con carácter de depósito previo, el importe de la tasa en base a los datos que aporte el solicitante en la correspondiente autoliquidación y a lo establecido en esta Ordenanza, sin perjuicio de la liquidación que corresponda y que se apruebe en el momento de adoptarse la resolución administrativa referente a la solicitud de licencia.

Artículo 12. Normas de gestión.

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

Artículo 13. Procedimiento.

1.- Los interesados en obtener la licencia de primera ocupación o utilización de un edificio presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento, especificando su relación con la vivienda, local o instalación para la que se solicita.

2.- Junto con la instancia se deberán de acompañar los siguientes documentos:

- Fotocopia de la licencia urbanística, no caducada.
- Justificante de haber abonado la tasa por concesión de licencias urbanísticas y la regulada en el artículo 11.2 de la presente ordenanza.
- Certificado de finalización de obra expedido por los técnicos directores de la misma y visado por los colegios profesionales correspondientes.
- Copia del libro del edificio y copia del proyecto modificado si lo hubiere, en su caso.
- En caso de no haber sido aportado con la solicitud de la licencia urbanística, fotocopia del D.N.I. o N.I.F. del titular y documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.
- Autorización definitiva del servicio de instalación de energía eléctrica para el inmueble, concedido para la empresa suministradora, así como el Boletín del Instalador.
- Copia de la solicitud de derechos de enganche de agua y alcantarillado.
- Copia del alta en los tributos municipales que afecten al inmueble, y especialmente justificante de haber solicitado el alta/modificación catastral a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Fotografía de la obra terminada, con nitidez y amplitud suficientes en la que se aprecien las fachadas, la cubierta y la urbanización de las calles que circunden la parcela. Estas fotografías tomadas en posiciones diferentes.
- Documentos en los que se refleje, en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras.
- En el supuesto de que la licencia se hubiera otorgado con el compromiso del promotor de realizar las obras de urbanización al menos simultáneamente a las obras de construcción y edificación, acreditación bastante de que el constructor y el promotor han cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización. Y especialmente se acreditará previamente la recepción de las obras de urbanización



3.- La falta de algún documento de los que han sido enumerados en el apartado anterior, o cualquier otro, que así sea exigido por los Servicios Técnicos Municipales, será comunicado al peticionario, otorgando un plazo de diez días para su subsanación.

4.- Los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe técnico, en relación con los siguientes extremos:

a) Que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.

b) Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.

c) Que el edificio es apto para el uso que se destina.

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

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

Que comprobada la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se hará constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y su posible legalización.

5.- La competencia para resolver el otorgamiento de las licencias de primera utilización y ocupación es del Sr./a Alcalde-Presidente del municipio, o en su caso, en el órgano en quien delegue.

6.- En el expediente se observarán las siguientes formalidades:

- Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

- Se emitirá informe o informes técnicos donde se acredite, en todo caso, la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.

- Se emitirá informe jurídico sobre el procedimiento administrativo a seguir.

- Acta de 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.

- Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.

7.- Informada favorablemente la licencia por el Servicio de Urbanismo, se elevará el expediente al órgano competente para resolver.

No obstante, en el caso de que los informes fueran desfavorables se concederá una audiencia por diez días al peticionario, con anterioridad a la resolución del expediente, a fin de que alegue lo que a su derecho conviniere.

8.- Emitidos los informes preceptivos, corresponde al Alcalde, resolver sobre el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, de conformidad con lo previsto en el artículo 21, apartado primero, letra q) de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril. El plazo para resolver es de tres meses, desde el registro de entrada de la solicitud, tal y como establece el artículo 169, apartado tercero del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha.

9.- El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, salvo por razones de seguridad jurídica en el sector inmobiliario en los casos de las actuaciones relativas a la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, ya sean provisionales o permanentes, así como la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje, en las que la solicitud se entenderá desestimada, dado que las referidas actuaciones requerirán acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptiva según la legislación de ordenación territorial y urbanística. Tal como se establece en el artículo 169.3 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

No obstante, en ningún caso se entenderá otorgada por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento.

Artículo 14. Obligaciones de los titulares del edificio.

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

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 hubiese obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 15. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios urbanos.

1.- Todas las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía, y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios, sin la acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización.

2.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetaran en relación a este suministro, a las normas legales que les sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras y a la necesidad de la previa licencia de primera ocupación para viviendas.

3.- El suministro del agua para obras tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística, quedando prohibido utilizarlo en otras actividades diferentes y, especialmente, para el uso doméstico mientras no se obtenga la licencia de primera ocupación o utilización.

4.- La empresa suministradora de agua exigirá para la contratación y prestación del servicio la acreditación de haber obtenido licencia de primera ocupación o acta de puesta en marcha y



funcionamiento, no pudiendo formalizar ningún contrato de suministro en otro caso, bajo responsabilidad de dicha empresa.

El solicitante para la contratación y prestación del servicio de agua deberá solicitar previamente los derechos de enganche de agua y alcantarillado, y haber efectuado su correspondiente ingreso.

Artículo 16. Infracciones.

El régimen de infracciones de la presente Ordenanza se rige por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha y Reglamentos, que la desarrollen, artículos 183 y siguientes del citado cuerpo legal.

Las infracciones podrán ser muy graves, graves o leves:

1.- Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a los suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelos rústicos no urbanizables de especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubique en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.

c) La comisión de una o más infracciones graves por una persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en el T.R.L.O.T.A.U.

2.- Son infracciones graves:

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

b) La realización de obras mayores 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) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

d) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por este T.R.L.O.T.A.U. y, en virtud del mismo, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) 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.

g) La obstaculización de la labor inspectora.

h) 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 el T.R.L.O.T.A.U.

3.- Son infracciones leves:

Las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en el T.R.L.O.T.A.U. merezcan tal tipificación y, en todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en el T.R.L.O.T.A.U. y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

Artículo 17. Sanciones.

1.- El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en el artículo 197 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U., y en el artículo 93 y siguientes del Decreto 34/2011, de 24 de abril.

2.- 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: Multa de más de 150.000,00 euros.

3.- 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.

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

5.- En todo lo no previsto en este artículo de sanciones, como en el resto del articulado de la presente Ordenanza se deberá estar en todo caso, a lo dispuesto en la Ley de Haciendas Locales, en el texto



refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha, o normas que las desarrollen o resulten de aplicación.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza que consta de diecisiete artículos y una disposición final, será de aplicación una vez efectuados los trámites previstos en el artículo 70.2 y en el artículo 107 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.”

Santa Olalla 1 de julio de 2016.-El Alcalde, Pedro Congosto Sánchez.

N.º I.- 4098