**ayuntamiento devaldeganga**

Concluido el plazo de presentación de reclamaciones al acuerdo provisional de aprobación y modificación de Ordenanzas fiscales de este Ayuntamiento, según acuerdo de Pleno de 31 de marzo de 2009 publicado en el *B.O.P.* número 70 de 19 de junio de 2009; no habiendo existido reclamación alguna a las mismas durante el plazo de treinta días de exposición, se eleva a definitiva la redacción inicial y, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17. 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, se procede a la publicación íntegra de las mismas.

**Ordenanza n.º 34 reguladora de la expedición de licencia de primera ocupación.**

*Preámbulo.*

El artículo 169 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, en relación con el 68.c), el 102 y el 112.2, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, sujeta a la obtención de licencia de usos y actividades, la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modifi­cación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

Es decir, el uso de las edificaciones e instalaciones, una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma, precisa la obtención de licencia de primera ocupación, debiendo acreditarse para su otorgamiento que la obra o instalación realizada se ajusta a la licencia urbanística concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede ha­bilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización.

Por lo que se refiere a la normativa estatal aplicable a esta materia, nos debemos remitir al artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, el cuál establece que para autorizar escrituras de declaración de obra nueva, se precisará de certificación acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Por otra parte, el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 15 de junio de 1955 que dispone que estarán sujetas a previa licencia la primera utilización de los edificios; en estas licencias en todo caso se examinará, si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana y, además (…) si el edificio puede destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada, y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

Resulta evidente, ante la escasa regulación en la materia, la necesidad de aprobar la presente Ordenanza reguladora del procedimiento y requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación de los edificios.

*Artículo 1. Objeto.*

1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización de los edificios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169 del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

2. Se establece la obligación de solicitar y obtener licencia municipal para la primera ocupación o utilización de las edificaciones e instalaciones, una vez terminada su construcción, rehabilitación o reforma.

3. La licencia de primera ocupación tiene por finalidad autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que la obra realizada se ajusta a la licencia concedida, así como que reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y accesibilidad y que puede habilitarse para el uso al que se destina y, en su caso, que el constructor ha cumplido el compromiso de realización simultánea de la urbanización y reposición, caso de haberlos dañado, de los elementos o servicios afec­tados. La licencia no se otorgará si el edificio no estuviere dotado de todos los servicios urbanísticos exigidos por la **32 Viernes 7 de Agosto, 2009 B.**O**.P. número 91**

Legislación y el planeamiento urbanístico en vigor.

4. En caso de ser preceptiva la licencia de actividad, además de la licencia urbanística de obras, la primera utilización de las edificaciones será autorizada mediante el otorgamiento de dicha licencia. A tal efecto, el titular de la actividad deberá aportar, además de la que corres­ponda, la documentación a que se refiere el artículo 4.2 de esta Ordenanza.

*Artículo 2. Actos sujetos a licencia de primera ocu­pación.*

Estarán sujetos a licencia de ocupación la primera utilización de las edificaciones e instalaciones resultantes de obras de nueva planta, y cualesquiera otras unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial o general, consolidación o restauración, en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos, tales como el incremento del número de viviendas en los edificios, transformación en viviendas de locales comerciales u otros actos similares.

*Artículo 3. Solicitante.*

1. Está obligado a solicitar licencia de ocupación para la primera utilización de los edificios el titular de la licencia urbanística de obras. Subsidiariamente, dicha solicitud podrá ser realizada por el adquirente o usuario de la edificación.

2. Cuando la licencia de obras autorice la ejecución por fases dentro de un conjunto edificatorio, se podrá solicitar licencia de ocupación para cada una de las fases a que se refiera la licencia concedida, siempre que sean estructural y funcionalmente independientes. En cualquier caso deberá especificarse el orden de ejecución de las fases.

*Artículo 4. Documentación y tramitación.*

1. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución del procedimiento relativo a solicitudes de licencias de primera ocupación será de tres meses, siempre y cuando dichas solicitudes vengan acompañadas de la documentación a que se refiere el párrafo siguiente. En todo caso, el cómputo de dicho plazo quedará suspendido por el tiempo que medie entre la notificación por la que se requiera al interesado para la subsanación de deficiencias o aportación de documentos y su efectivo cumplimiento o, en su defecto, por el transcurso del plazo concedido para ello.

2. Las solicitudes deberán ir acompañadas de la si­guiente documentación:

a) Solicitud en impreso normalizado, debidamente cumplimentado.

b) Justificante de haber presentado declaración de alta en el impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana (I.B.I.) a nombre del/los propietario/s.

c) Plano de situación y fotocopia de la licencia de obras.

d) Certificación final de obra en el que el director de la ejecución material de las obras certificará haber dirigido la ejecución material de las obras y controla­do cuantitativa y cualitativamente la construcción y la calidad de lo edificado de acuerdo con el proyecto, la documentación técnica que lo desarrolla y las normas de la buena construcción.

Asimismo, el director de la obra certificará que la edifi­cación ha sido realizada bajo su dirección, de conformidad con el proyecto objeto de licencia y la documentación técnica que lo complementa, hallándose dispuesta para su adecuada utilización con arreglo a las instrucciones de uso y mantenimiento. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el vigente Código Técnico de la Edificación.

e) En su caso, certificado final de las obras de urba­nización que se hubiesen acometido simultáneamente con las de edificación, en el que se hará constar que el edificio está dotado de servicios urbanísticos exigidos por la Ley del Suelo de Castilla-La Mancha, o el acta de recepción por el Ayuntamiento si se hubiere efectuado con anterioridad.

3. Presentada la solicitud con la indicada documen­tación se procederá a instruir el expediente, solicitando informe a los Servicios Técnicos Municipales competentes y cualquier otro que se estime necesario para resolver.

A la vista de la documentación aportada y, en su caso, de las correspondientes visitas de inspección, los informes municipales harán constar lo siguiente:

– Si la obra se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.

– Si la edificación reúne las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato y habitabilidad

– Si el edificio es apto para el uso al que se destina.

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

– Si se ha completado la urbanización necesaria para que los terrenos edificados alcancen la consideración de solar, habiéndose completado los servicios exigibles y regularizado las vías publicas existentes.

4. Si se comprobase 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. En caso de disconformidad respecto al proyecto autorizado por la licencia, será necesario solicitar y ob­tener, si la obra fuera convalidable, la legalización de las variaciones, sin perjuicio de las responsabilidades que por ello se pudieran exigir.

Ultimado el expediente, se elevará propuesta de resolución al órgano municipal competente para el otor-gamiento o denegación de la licencia municipal de primera ocupación.

*Artículo 5. Responsabilidad civil, penal y adminis­trativa.*

El otorgamiento de la licencia de primera ocupación no excluye la responsabilidad civil, penal o administra­tiva en la que hubieran podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos intervinientes en el proceso de edificación.

El régimen de infracciones y sanciones de la presente Ordenanza se rige por lo dispuesto en el artículo 183 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

*Artículo 6. Viviendas de protección.*

Si las obras ejecutadas hubieran consistido en la construcción de viviendas en régimen de protección, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas por el órgano competente de la Comunidad de Autónoma de Castilla-La Mancha.

*Artículo 7. Obligaciones de los titulares del edificio.*

Queda prohibido a los titulares del edificio construido **B.**O**.P. número 91 Viernes 7 de Agosto, 2009 33**

su ocupación por ningún título, sin la previa obtención de la licencia de primera ocupación o autorización mu­nicipal.

*Artículo 8. Tasa por expedición de la licencia.*

El otorgamiento de la licencia que se regula en la presente Ordenanza devengará la tasa establecida en la correspondiente Ordenanza fiscal.

*Disposición final.*

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de la publicación en el *B.O.P.* del anuncio de su aproba­ción definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Valdeganga a 31 de marzo de 2008. El Alcalde, Fermín Gómez Carrión.