



AYUNTAMIENTO DE NAMBROCA

Pza de la Constitución, 1 NAMBROCA (Toledo)

ORDENANZA REGULADORA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS.

ORDENANZA NÚMERO:

⇒ *Publicación: 14 de junio de 2008.*



AYUNTAMIENTO DE NAMBROCA

Pza de la Constitución, 1 NAMBROCA (Toledo)

ORDENANZA REGULADORA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS.

I. FUNDAMENTO Y NATURALEZA.

Artículo 1º.

En ejercicio de las facultades concedidas por 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 por los artículos 161 y 165 del Decreto Legislativo 1 de 2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Excmo. Ayuntamiento de Nambroca establece la Ordenanza reguladora de la licencia urbanística de primera ocupación, que se registrá por la presente ordenanza y demás normas concordantes.

II. FINALIDAD.

Artículo 2º.-

1. La licencia de primera ocupación tendrá por objeto la autorización municipal para la primera utilización de los edificios, previa verificación de que los actos de edificación, obras y usos del suelo a que se refiere los artículos 165 y 169 del TRLOTAU, que se hayan realizado en el término municipal de Nambroca 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 uso previsto.
2. Están sujetas a la 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 transformación general de los usos preexistentes en el inmueble.
 - b) La rehabilitación, restauración, ampliación o acondicionamiento general del edificio.
 - c) Las obras de reforma que afecten a la estructura del edificio.
3. En los casos de modificación y transformación de los usos de los edificios, esta licencia será previa a la licencia de obras y tendrá como objeto verificar que el cambio de uso no contradice ninguna normativa urbanística y que la actividad realizada está permitida por la Ley y por las Ordenanzas, con relación a la ubicación del inmueble.

III. SOLICITUD DE LICENCIA.

Artículo 3.-

1. Las solicitudes por primera utilización de los edificios 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 por sujeción escrita a los proyectos de obra que hubieran obtenido la correspondiente licencia municipal para la edificación y que las obras hayan 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 solicitud de alta en el catastro correspondiente.



AYUNTAMIENTO DE NAMBroCA

Pza de la Constitución, 1 NAMBroCA (Toledo)

- b) Fotocopia del documento justificativo del abono del impuesto de construcciones, instalaciones y obras de la licencia de obras en su día concedida.
 - c) Certificado de final de obra expedido por los técnicos directores de la misma y visado por los colegios profesionales correspondientes, donde además se declare la conformidad de lo construido con la licencia en su día otorgada.
 - d) Fotocopia de la carta de pago de abono del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.
3. Presentada la solicitud, el órgano competente podrá requerir al solicitante para que subsane deficiencias apreciadas en su solicitud, bien porque ésta adolezca de algún requisito o de 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 hiciese se le tendrá por destinada su petición decretándose el archivo de la misma sin más trámite.

IV. INFORME DE LOS SEVICIOS TÉCNICOS.

Artículo 4º.-

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

- a) Que la obra se ha realizado 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 al que se destina.
- d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad, higiene y ornato público.

V. CUMPLIMIENTO DE TRÁMITES.

Artículo 5º.-

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 196.4 del TRLOTAU.

- a) Comunicación a las Administraciones Públicas afectadas para que el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
- b) Informe jurídico.
- c) Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.
- 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.

VI. RESOLUCIÓN Y OTORGAMIENTO DE LICENCIA.

Artículo 6º.-

1. El plazo máximo para la resolución sobre licencias de primera ocupación será de tres meses. No obstante, en el supuesto de necesidad de obtención de informes de otros organismos que sean preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, se podrá acordar la suspensión del plazo para resolver el procedimiento hasta la recepción de los mismos, sin que en ningún caso el plazo de suspensión pueda ser superior a tres meses.



AYUNTAMIENTO DE NAMBROCA

Pza de la Constitución, 1 NAMBROCA (Toledo)

2. Transcurrido el plazo de resolución sin que se haya modificado la misma, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística, de conformidad con lo establecido en el TRLOTAU aprobado mediante Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre.
3. Paralizado el expediente por causa inmutable al interesado se producirá la caducidad del mismo transcurridos tres meses, con archivo de las actuaciones.

VII. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 7º.-

1. Queda prohibida la ocupación de la edificación construida si no se ha obtenido previamente 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 ésta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

VIII. OBLIGACIONES RELATIVAS AL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, GAS Y TELEFONÍA.

Artículo 8º.-

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 Nambroca exigirá para la concesión del suministro domestico de agua la previa obtención de la licencia municipal de primera utilización u ocupación del edificio.
3. 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.
4. Una vez agotado el plazo de terminación de las obras, el Ayuntamiento podrá cortar el suministro, previo aviso al interesado con diez días de antelación. En todo caso, queda prohibido utilizar el suministro provisional de agua concedido para obras en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

IX. INFRACCIONES Y SANCIONES.

Artículo 9.-

1. Las sanciones que procedan por infracciones cometidas por inobservancia de lo dispuesto en esta ordenanza, serán independientes de las que pudieran arbitrase por infracciones urbanísticas, 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, cuando fuese preceptiva, constituye una infracción urbanística a tenor de lo establecido en el artículo 183 del TRLOTAU, que se sancionará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 184 de dicha norma legal.

DISPOSICIÓN FINAL.



AYUNTAMIENTO DE NAMBROCA

Pza de la Constitución, 1 NAMBROCA (Toledo)

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado su texto en el Boletín Oficial de la provincia de Toledo y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. Permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.