



AYUNTAMIENTO DE CORRAL DE ALMAGUER (Toledo)

ORDENANZA MUNICIPAL DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN DE EDIFICIOS

La primera utilización de edificios es el momento en que se consuma naturalmente toda operación constructiva, siendo oportuno su sometimiento a previa licencia, tanto en cumplimiento de una lógica previsión legal (Art. 242 de la Ley del Suelo y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística), como por cuanto que ello supone el establecimiento de un mecanismo de control que, al actuar sobre la edificación ya realizada, ofrece un mayor grado de certeza que el que opera mediante el examen de los proyectos no ejecutados, como el de la licencia de obras, de la que viene a constituir un eficaz complemento.

Para la introducción de este instrumento en la acción urbanística municipal, la presente Ordenanza contiene una regulación de sus elementos esenciales (concepto, ámbito de sujeción, trámites y efectos) presidida por lo que aparece como objeto básico de la licencia: la verificación de la conformidad de las construcciones a las determinaciones de la ley de planeamiento urbanístico municipal cuya aplicación es concretada en los correspondientes expedientes de licencias de obras. Así, antes de que los edificios sean ocupados materialmente por vez primera, deberá comprobarse si las eventuales discordancias, de existir, entre el resultado final de la obra y la licencia que le afecta es fruto de asumibles ajustes técnicos o especificaciones constructivas o bien de la vulneración de disposiciones urbanísticas y acuerdos municipales.

Serán causas de denegación de la licencia de primera utilización las desviaciones sobre el proyecto aprobado que supongan infracción urbanística, tales como aumentos de superficie construida, aumentos de altura, aumentos en el número de viviendas aprobado en el planeamiento, 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) por causas imputables al promotor, etc., sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 1º

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 2º

1. Están sujetas a licencia de primera utilización 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.

En todo caso, a los efectos de esta Ordenanza, se considerarán obras equivalentes a sustitución de la edificación las siguientes:

a) Las que supongan transformación general de los usos preexistentes en el inmueble.

- b) La rehabilitación reestructuración o acondicionamiento general de un edificio.
- c) Aquellas cuya naturaleza hubiera permitido la declaración de ruina del inmueble.

2. No precisarán licencia de primera utilización las obras y construcciones de un sólo destino específico sujeto a licencia municipal de apertura.

Artículo 3º

1. La licencia se solicitará del Ayuntamiento por los promotores de las obras, una vez terminadas éstas y antes de su puesta en uso.

2. La solicitud deberá presentarse en impreso formalizado acompañado de certificación final de obra suscrita por su técnico director en que se justifique el ajuste de lo construido al proyecto autorizado por el Ayuntamiento y a las condiciones establecidas en el respectivo expediente de licencia de obra.

3. Excepcionalmente, en caso de primeras utilizaciones de edificios destinados a uso propio y exclusivo de sus promotores, de no aportarse la certificación a que se refiere el apartado anterior por los solicitantes de las licencias, el órgano administrativo actuante requerirá a los técnicos directores de obra para su aportación, o justificación técnica, constructiva o urbanística que deberán hacerlo, en término de quince días.

Si transcurrido dicho término el requerimiento no fuere contestado o la justificación alegada no fuese suficiente, continuará la tramitación del expediente hasta la concesión, si procede, de la licencia, en resolución motivada.

4. Los expedientes serán informados por los Servicios Técnicos Municipales competentes previa comprobación de la obra efectivamente realizada.

5. La competencia para resolver el expediente corresponde al Alcalde u Órgano en el que delegue.

Artículo 4º

La licencia de primera utilización es requisito previo a los suministros de agua y electricidad, salvo en la medida en que fueran necesarios para la ejecución de la propia obra, así como los de gas y teléfono.

Artículo 5º

Concedida la licencia, se entenderán otorgadas con carácter definitivo las autorizaciones municipales precisas para enganche de las instalaciones propias del edificio a las redes municipales de alcantarillado y suministro de agua, sin perjuicio de la definición posterior de sus características por el Servicio Municipal correspondiente.

Artículo 6º

La licencia de primera utilización, salvo error imputable a los interesados o ejercicio justificado de acción pública urbanística, exonera a promotores, constructores y técnicos de responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las de naturaleza civil o penal propias de la actividad.

Artículo 7º

1. La puesta en uso de un edificio carente de licencia de primera utilización, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que se sancionará con multa del 1 al 5 por 100 del valor de la obra realizada, si fuera legalizable.

Cuando la obra no fuese legalizable se aplicarán las sanciones previstas en la legislación urbanística para el tipo de infracción que en cada caso corresponda.

2. La incoación de expedientes urbanísticos sancionadores, así como la de aquellos que tengan por objeto garantizar mediante apremio administrativo el cumplimiento de las sanciones impuestas, se comunicará para su inscripción al Registro de la Propiedad, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 307.3 de la Ley del Suelo.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

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

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente al de publicación de su aprobación definitiva, y será de aplicación en aquellos supuestos, comprendidos en el ámbito de sujeción establecido en el artículo 2º, en que no se hubiere aún adquirido el derecho a la edificación por no haber concluido las obras que en esa fecha se viniesen realizando.