ORDENANZA DE LAS LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION Y OCUPACION DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE SOCUELLAMOS

Artículo 1º. Justificación:

La obligación de obtener la preceptiva Licencia de Ocupación o primera utilización de los edificios y modificación objetiva del uso de los mismos, viene impuesta por el art. 5 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación.

Artículo 2º. Definición:

La Licencia de primera ocupación es un acto de comprobación de que la obra llevada a cabo se ajusta a lo autorizado por el Ayuntamiento.

Artículo 3º Objeto:

La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones en general en el término municipal de Socuéllamos.

Artículo 4º. Actos sujetos a licencia de primera ocupación:

a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
b) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase, siempre que aquéllas tengan carácter de obra mayor.
c) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, siempre que aquéllas tengan carácter de obra mayor.

Artículo 5º. Finalidad:

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad:

a) Comprobar que el edificio construido se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y a la licencia urbanística concedida a los fines autorizados por el Ayuntamiento.
b) Confirmar que el edificio puede destinarse al uso pretendido.
c) Asegurarse, en su caso, que el agente responsable de la edificación ha realizado la urbanización, o ha repuesto los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.
d) Verificar que la obra realizada reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, habitabilidad e higiene, así como de accesibilidad.

La licencia no se otorgará si el edificio no estuviere dotado de todos los servicios urbanísticos exigidos por la legislación y el planeamiento urbanístico en vigor.

Artículo 6º. Régimen temporal:

La obligación de obtener la licencia regulada por esta Ordenanza afectará a todos aquellos edificios que a la entrada en vigor de la Ley de la Ordenación de la Edificación, es decir el 6 de Mayo de 2000, no hubiera sido finalizada su construcción o no se hubiera producido la ocupación efectiva.

Quedan obligados a la obtención de licencia aquellos edificios o construcciones que pese a haber sido finalizados antes del 6 de Mayo de 2000, con posterioridad a dicha fecha experimenten obras mayores o cambios de uso.

Para estos edificios exentos de la obligación de la licencia, el Ayuntamiento, a efectos de cualesquiera tramitación administrativa, emitirá el correspondiente certificado de no estar sujetos a la obtención de dicha licencia.

El hecho de que la construcción del edifico hubiera sido finalizada antes del 6 de Mayo de 2000, deberá ser verificado por el Ayuntamiento a través de los datos de que disponga y sólo ante la imposibilidad de llevar a cabo esa verificación a través de medios municipales, deberá ser probado por el interesado por cualquier medio admisible en derecho.

Artículo 7º. Solicitante:

1. Vendrán obligados a la obtención de esta licencia, el titular de la licencia urbanística de obra. Subsidiariamente, dicha solicitud podrá ser realizada por el adquiriente 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 8º. Procedimiento, documentación y tramitación:

8.1. SOLICITUD:

a) Los interesados en obtener licencia de primera ocupación o utilización de un edificio presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento de Socuéllamos. Dicha solicitud se realizará en el modelo normalizado que podrá obtenerse en el Departamento de Urbanismo.

b) La solicitud deberán acompañarse de la siguiente documentación:

| Fotocopia de la licencia urbanística de la obra.

| Justificante de haber abonado el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y la Tasa por Concesión de Licencias Urbanísticas.

| Justificante de haber solicitado el alta o la declaración de la alteración producida en el bien inmueble ante la Gerencia Territorial del Catastro (Modelo 902).

| Fotografías actualizadas de la fachada de la finca.

| Certificado expedido por técnico competente de la finalización de la obra conforme al

proyecto aprobado, en el que deberá hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.

Certificado final de las obras de urbanización que se hubieran acometido simultáneamente con las de edificación, cuando su ejecución corresponda a particulares.

Certificado con descripción de las superficies y usos de la edificación, con el correspondiente visado colegial.

CD con archivos digitalizados en formato autocad.dwg correspondiente al proyecto de obra terminada.

El libro del edificio, integrado por:
- El proyecto del edificio objeto de licencia con las modificaciones practicadas durante la construcción debidamente aprobadas.
- Acta de recepción definitiva.
- Certificado final de obra.
- Relación identificativa suficiente de los agentes que han intervenido en el proceso de edificación (promotor, constructor y demás personas a que se refiere el Capítulo III de la L.O.E.).
- Las instrucciones relativas al uso y mantenimiento del edificio, así como de sus instalaciones, de conformidad a la normativa que proceda ser aplicada.

Informe favorable del Servicio de Emergencia, en su caso.

Certificado final del director del obras ICT y /o boletín de instalación ICT, firmado por un instalador autorizado y sellado por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones.

Certificado de instalación eléctrica, firmados por instalador autorizado y sellados por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología.

Certificado de instalación térmica (calefacción, acs y/o climatización) entre 5 y 70 Kw, o resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Industria y Tecnología de la inscripción en el registro de instalaciones térmicas (calefacción, acs y /o climatización) para más de 70 KW.

Certificado de instalación de gas, en su caso.

Resolución de la Delegación Provincial de Industria y Tecnología de inscripción en el registro de instalaciones petrolíferas los depósitos de gasóleo, en caso de almacenamiento > 1.000 litros.

8.2. TRAMITACION:

Presentada la solicitud con la indicada documentación, se tramitará el siguiente procedimiento:

a) Los servicios técnicos municipales, una vez realizada visita de inspección a la obra, emitirán informe en relación a los siguientes extremos:

- Que el edificio construido se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y a la licencia urbanística concedida a los fines autorizados por el Ayuntamiento.
- Que el edificio puede destinarse al uso pretendido.
- Que el agente responsable de la edificación ha realizado la urbanización, o ha repuesto los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.
- Que la obra realizada reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, habitabilidad e higiene, así como de accesibilidad.
- Que el edificio está dotado de todos los servicios urbanísticos exigidos por la legislación y el planeamiento urbanístico en vigor.

b) Una vez haya sido emitido por los servicios técnicos municipales el correspondiente informe, la solicitud de la licencia será dictaminada en Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente.

8.3. RESOLUCION:

A la vista del informe de los servicios técnicos municipales y del dictamen de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente, será la Junta de Gobierno Local la que resolverá la solicitud otorgando o denegando la Licencia de primera ocupación.

Artículo 9º. Incumplimientos:

9.1. Si en virtud de la visita de los servicios municipales se comprobase la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se hará constar en el informe técnico la clase de infracción cometida y la posibilidad o no de legalizar la misma.

9.2. La comprobación de cualquier incumplimiento de la normativa vigente o de las condiciones impuestas en la concesión de la licencia de obras, dará lugar a la inmediata incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística.

Articulo 10º. 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 adquirientes, la carencia de la licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 11º. Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios urbanos:

11.1. Las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros análogos exigirán para la contratación y prestación de los respectivos servicios la acreditación de haber obtenido licencia de primera ocupación, no pudiendo formalizar ningún contrato de suministro en otro caso.

11.2. No obstante, la licencia de primera ocupación no constituirá requisito previo a la contratación de suministros en el supuesto de contratación provisional

de servicios, que deberá formalizarse por el plazo estrictamente necesario para la ejecución de obras y que requerirá que el peticionario acredite haber obtenido la correspondiente licencia municipal de obras.

Artículo 12º. Obligaciones de los titulares del edificio:

Queda prohibido a los titulares del edifico construido su ocupación por título alguno, sin la previa obtención de la licencia municipal de primera ocupación.

Artículo 13º. 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.

Artículo 14º. Infracciones y sanciones:

El régimen de infracciones y sanciones de la presente ordenanza se rige por lo dispuesto en el R.D.L. 1/2004 de 28 de Diciembre, por el que se regula la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Disposición Final:

La presente Ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles desde el día siguiente a su publicación integra en el B.O.P., conforme dispone el artículo 70, en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

La presente Ordenanza, que consta de 14 artículos y una disposición final fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de Septiembre de 2007.

Vº. Bº .

EL ALCALDE EL SECRETARIO