

Nº 59.- ORDENANZA MUNICIPAL DE USOS Y ACTIVIDADES

-Aprobada en Pleno de 29/01/2.009, Publicada aprobación definitiva en BOP nº 44 de 15/04/2009.

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, 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 169 de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla – La Mancha), como por cuanto que ello supone el establecimiento de un mecanismo de control que, al actuar sobre la edificación ya realizada, ofrece 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 primera vez, 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 contractivas 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.

Art. 1. Objeto.

La licencia de usos y actividades será exigible en éste término municipal, en virtud de lo establecido en el art. 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, y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes, estarán sujetas a ella los siguientes actos y usos del suelo:

- a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por las características, puedan afectar al paisaje o estén protegidas por la legislación sectorial correspondiente.
- c) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Art. 2. La primera utilización de los edificios.

La 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 y planeamiento municipal de aplicación.

Dicha licencia no implicará en ningún caso que la calidad constructiva sea la contenida en el proyecto, ni tampoco ninguna valoración sobre la correcta ejecución de la misma, cuestión que cae bajo la

responsabilidad de los técnicos redactores del proyecto, directores de obra y empresas constructoras.

Art. 3 Ámbito de sujeción.

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.

2.- Las obras y construcciones sujetas a la obtención de licencia municipal de apertura, se tramitarán de acuerdo con la legislación sectorial que les sea aplicable y con arreglo a los artículos que con criterios generales vienen definidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla – La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo, 1/2004, de 28 de diciembre, excluyéndose en éste caso la licencia regulada en esta ordenanza.

Art. 4. Tramitación.

1.- Las licencias de uso y actividades se solicitarán al Ayuntamiento por los promotores de las obras, una vez terminadas éstas y antes de su puesta en uso.

2.- La solicitud deberá presentarse en el Ayuntamiento acompañada 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 obras.

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

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

Art. 5. Licencia de primera utilización.

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, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 164 del Texto Refundido de la LOTAU..

Art. 6. Derechos.

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.

Art. 7. Infracciones.

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, 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 aquellas obras y construcciones, comprendidos en el ámbito de sujeción establecido en el artículo 3º, en curso de ejecución en dicha fecha.