



A y u n t a m i e n t o
d e
H O R C H E

ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN EL MUNICIPIO DE HORCHE

Artículo 1º.- Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y utilización de los edificios en el municipio de Horche.

Artículo 2º.- Edificios.

A efectos de esta ordenanza tienen la consideración de edificios:

- a)** Las obras de nueva construcción.
- b)** Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c)** El cambio de uso no residencial a residencial de los edificios ya existentes.
- d)** Las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección.

Artículo 3º.- Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación de los edificios, regulada en el artículo 169.1 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 (en adelante TRLOTAU), es un acto de intervención administrativa en el que se verifica o comprueba si el edificio reúne las oportunas condiciones de seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las reglas de la licencia, que tiene por finalidad exclusiva:

- a)** Comprobar que el edificio construido se ha realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida.
- b)** Confirmar que el edificio puede destinarse al uso pretendido.
- c)** Asegurarse, en su caso, que el agente de la edificación responsable ha realizado la urbanización, o ha repuesto los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.
- d)** Verificar si el edificio cumple las condiciones de habitabilidad e higiene establecidas en la normativa vigente y, en concreto, con lo especificado sobre el particular en la memoria del proyecto técnico.

Artículo 4º.- Solicitud de licencia.

1º. Los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud, según modelo normalizado, dirigida al Alcalde-Presidente la cual deberá contener, en todo caso, los siguientes datos:

- a.** Nombre y apellidos del interesado o, en su caso, de la persona que lo representa, especificando el carácter de agente de la edificación que ostentan,



A y u n t a m i e n t o
d e
H O R C H E

así como la identificación de el domicilio que se señale a efectos de notificaciones.

- b. Identificación del edificio respecto del que se solicita la licencia, que habrá de concretarse con toda claridad, indicando el número de expediente administrativo de concesión de licencia.
- c. Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

2.- A la instancia deberán acompañarse los siguientes documentos:

- Documento justificativo del abono de la autoliquidación de la tasa por otorgamiento de licencias urbanísticas, cuya cuota se establece en veinte euros por cada una de las viviendas para las que se solicita ocupación en la letra d) del apartado 1 del artículo 8 de la Ordenanza reguladora.
- Certificado final de obra, firmado por el / los técnicos responsables de la Dirección de la Obra y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- Resumen presupuesto de ejecución material de obra por capítulos actualizado y visado por el Colegio profesional correspondiente
- Certificado o Boletín fin de obra del Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones (si resulta procedente), sellado por el registro de salida de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Guadalajara, para todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal (art. 3 del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación)
- Contrato de mantenimiento de aparatos elevadores (si procede)
- Copia del impreso 902N debidamente presentado (declaración catastral de nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles).
- Boletines de instalaciones (suministro eléctrico, de gas oil, propano, etc)

3.- No se podrá contratar con las compañías suministradoras ningún tipo de suministro de energía eléctrica, gas, o teléfono, ni contratar el suministro de agua al Ayuntamiento o empresa suministradora mientras no se acredite la obtención de la licencia de primera ocupación.

4.- Se practicará liquidación definitiva del I.C.I.O. sobre la base del proyecto realmente ejecutado.

5.- Si las obras ejecutadas consisten 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 Castilla-La Mancha y la no acreditación implicará la denegación de la licencia.

Artículo 5º.- Órgano competente para el otorgamiento de la licencia.

La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde que la podrá delegar en un Teniente de Alcalde o en la Junta de Gobierno Local.

Artículo 6º.- Procedimiento de concesión de la licencia.



A y u n t a m i e n t o
d e
H O R C H E

1.- Iniciado el procedimiento a solicitud de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabando el Instructor informes de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y los que juzgue necesarios para resolver, fundamentando la conveniencia de recabarlos.

2.- Comunicada al Ayuntamiento la certificación final de las obras, lo que deberá hacerse antes de la recepción de las obras por el promotor, se practicará por los servicios municipales **una inspección final, en el plazo máximo de un mes** desde la comunicación, con declaración de la conformidad o no de las obras ejecutadas y del uso a que vayan a ser destinadas a la ordenación urbanística aplicable.

3.- Los servicios técnicos municipales emitirán informe en relación a los siguientes extremos:

a) Que el Proyecto se adecua a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética, en relación a lo previsto en la letra b) del punto 4 del artículo 169 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre por que el se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

b) Que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.

c) Que el edificio es apto para el uso a que se destina.

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

e) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público;

f) Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

g) Si se comprobase la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se hará constar en el informe

4.- La declaración de conformidad efectuada por los Servicios Técnicos bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de licencia de primera ocupación.

5.- La declaración de no conformidad efectuada por los Servicios Técnicos deberá señalar motivadamente sus causas y las medidas que deberá adoptar el promotor para que se produzca la declaración de conformidad, suspendiéndose el plazo de resolución del procedimiento de concesión de la licencia durante el plazo que medie entre la notificación al promotor y la comunicación por éste de la adopción de las medidas señaladas.

6.- Producida la comunicación de la adopción de las medidas señaladas, a la que se refiere el párrafo anterior, se girará nueva visita de inspección por los Servicios Técnicos con el fin de comprobar su cumplimiento.

En caso de producirse la declaración de conformidad se resolverá por el Ayuntamiento la concesión de la licencia de primera ocupación.

En caso de producirse, nuevamente, la declaración de no conformidad por los Servicios Técnicos se resolverá la denegación de la concesión de la licencia de primera ocupación, adoptándose las medidas necesarias para el reestablecimiento de la legalidad urbanística técnico la clase de infracción cometida, y su posible legalización.

Artículo 7º.- Licencias de primera ocupación parciales.



A y u n t a m i e n t o
d e
H O R C H E

1.- Pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a las fases de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que las fases concretas del proyecto para cuya primera ocupación o utilización se solicite autorización resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.
- b) En la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo en el momento de la solicitud de licencia parcial los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.
- c) Que cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes en alguna de las formas previstas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

2.- También pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en las letras a) y c) del apartado anterior.

Artículo 8º.- Resolución.

1. El Alcalde u órgano municipal competente está obligado a dictar resolución expresa en el plazo máximo de tres meses.

2. La aceptación de los informes y dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen o adjunten al texto de la misma.

Transcurrido este plazo sin que se haya resuelto la solicitud podrá entenderse otorgada la licencia.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo establece que en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Artículo 9º.- 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 adquirentes, la carencia de la licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 10º.- Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios urbanos.

1.- De conformidad con el artículo 164 del TRLOTAU, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía y telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los suministros o servicios respectivos en edificios o construcciones de nueva planta u objeto de obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación, la acreditación de la licencia municipal de la primera ocupación.

2.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán a las



A y u n t a m i e n t o
d e
H O R C H E

normas legales que le sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras que, en todo caso, para su instalación deberán tener licencia urbanística municipal.

4.- El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde al Ayuntamiento, titular del servicio público, y tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de la vigencia de la licencia urbanística.

5.- El Ayuntamiento no podrá suministrar agua para uso doméstico en edificios que no cuenten con licencia de primera ocupación o utilización.

Artículo 11º.- Infracciones.

Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera utilización u ocupación, de acuerdo con el artículo 183 del TRLOTAU y el artículo 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, declarado vigente por el Real Decreto 304/1993, 26 de febrero.

Artículo 12º.- Sanciones.

La infracción a que se refiere el artículo anterior podrá ser tipificada como infracción leve, grave o muy grave, pudiendo ser sancionada con multa desde 600,00 € en adelante de acuerdo con la tipificación y graduación de la sanción conforme determinan los artículos 184 y 189 del TRLOTAU.

Constituyen infracciones muy graves la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización cuando las edificaciones se sitúen en suelos ordenados como sistemas generales o que están calificados como suelos rústicos no urbanizables de especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubique en zonas de servidumbre del mismo.

Constituyen infracciones graves la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización en aquellos casos en que la edificación fuese incompatible con la ordenación territorial o urbanística aplicable y la obstaculización de la labor inspectora.

Las demás infracciones tendrán la consideración de leves.

Las infracciones anteriormente tipificadas se sancionarán con las siguientes multas:

- Infracciones leves: de 600 a 6.000 euros.
- Infracciones graves: de 6.001 a 150.000 euros.
- Infracciones muy graves: más de 150.000 euros.

Artículo 13º.- Personas responsables.

En la primera ocupación de los edificios sin licencia, serán responsables el promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

Artículo 14º.- Órgano competente.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es la Alcaldía, conforme dispone el artículo 21.1 n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de delegación en un Concejal o en la Junta de Gobierno Local.



A y u n t a m i e n t o
d e
H O R C H E

Artículo 15º.- Procedimiento sancionador.

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

Disposición adicional.

La presente ordenanza entrará en vigor el mismo día en que se proceda a su publicación íntegra en el “Boletín Oficial” de la Provincia.