



ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DE PRIMERA OCUPACIÓN

Artículo 1.- FUNDAMENTO Y NATURALEZA

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 J.C.C.M., de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 en relación con los artículos 15 a 19, 20.4.h) y 57 del Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Argés establece la licencia urbanística de primera ocupación, que se regirá por la presente Ordenanza, y demás normas concordantes.

Artículo 2.- FINALIDAD

La licencia de primera ocupación tendrá por objeto la autorización municipal para la primera utilización de los edificios, previa verificación si los actos de edificación, obras y usos del suelo a que se refiere los artículos 165 y 169 TRLOTAU, que se hayan realizado en el término municipal de Argés 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 previstos.

Artículo 3.- HECHO IMPONIBLE

1. Constituye el hecho imponible de la tasa, la actividad municipal, técnica y administrativa, que tiene por objeto la autorización municipal para la primera utilización de los edificios, previa verificación si los actos de edificación, obras y usos del suelo a que se refiere los artículos 165 y 169 TRLOTAU, que se hayan realizado en el término municipal de Argés 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 previstos.

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, reestructuración, ampliación o acondicionamiento general del edificio.
- c) Las obras de reforma que afecten a la estructura del edificio.

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.

Artículo 4.- SUJETO PASIVO

1. Son sujetos pasivos, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que soliciten o resulten beneficiadas o afectadas por el servicios o actividad local prestado por la entidad local, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas.

2. En todo caso, tendrán la condición de sustitutos del contribuyente los constructores y contratistas de las obras.

Artículo 5.- RESPONSABLES

1. Serán responsables solidariamente de las obligaciones tributarias establecidas en esta Ordenanza toda persona causante o colaboradora en la realización de una infracción tributaria. En los supuestos de declaración consolidada, todas las sociedades integrantes del grupo serán responsables solidarias de las infracciones cometidas en este régimen de tributación.

2. Los copartícipes o cotitulares de las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, responderán solidariamente y en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.

3. Serán responsables subsidiarios de las infracciones simples y de la totalidad de la deuda tributaria en caso de infracciones graves cometidas por las personas jurídicas, los administradores de aquellas que no realicen los actos necesarios de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias infringidas, consintieran en el incumplimiento por quienes dependan de ellos o adopten acuerdos que hicieran posible las infracciones. Asimismo, tales administradores responderán subsidiariamente de las obligaciones tributarias que estén pendientes de cumplimentar por las personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades.

Artículo 6. BASE IMPONIBLE Y LIQUIDABLE

Se tomará como base del presente tributo, en general, el coste real y efectivo de la actividad técnica y administrativa previa y necesaria para el otorgamiento de la licencia.

Artículo 7. CUOTA TRIBUTARIA

La cuota tributaria será única y consistirá en la operación de sumar a la cantidad de 53,10 € la cifra resultante de aplicar el 1,5‰ del importe del presupuesto de ejecución material del proyecto de obras del inmueble objeto de la actuación administrativa. En el supuesto de inmuebles con varias unidades constructivas, el presupuesto se determinará proporcionalmente por cada una de las viviendas o locales que formen la construcción."

Cuota = 53,10 € + 1,5 ‰ (0,0015) presupuesto ejecución material proyecto de obras del inmueble

Artículo 8. DEVENGO

1. La obligación de contribuir nacerá en el momento de comenzarse la prestación del servicio, que tiene lugar desde que se inicia la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la oportuna solicitud de la licencia urbanística, si el sujeto pasivo formulase expresamente ésta, y en su defecto, desde que el Ayuntamiento realice las iniciales actuaciones conducentes a verificar si es o no autorizable la primera ocupación de los edificios.

2. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada ni disminuida en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de ésta condicionada a la modificación del proyecto presentado, ni por la renuncia, desistimiento del solicitante o paralización del expediente y en su caso archivo por causa imputable al solicitante.

Artículo 9.- SOLICITUD DE LICENCIA

1.- Las solicitudes por la 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 con sujeción estricta a los proyectos de obras que hubieren 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 del alta en el Catastro correspondiente (modelo 902).
- b) Copia de la licencia de obras concedida o del documento acreditativo de su obtención por silencio administrativo (tanto de proyecto básico como de ejecución, en su caso).
- c) Fotocopia del documento justificativo del abono del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras de la licencia de obras en su día concedida.
- d) Fotocopia compulsada del 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.
- e) Copia del alta en los tributos y exacciones municipales que afecten al inmueble.
- f) Fotocopia de la carta de pago de abono del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, referida a la última transmisión del terreno (o en su defecto escritura de compraventa de la misma).
- g) En el supuesto de que la licencia de edificación se hubiera otorgado con el compromiso del promotor de realizar las obras de urbanización simultáneamente a las obras de construcción, acreditación bastante de que el

constructor y el promotor han cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización y las condiciones impuestas al autorizarse en su día las obras de urbanización, lo que se justificará mediante la expedición de la correspondiente acta de recepción de las obras de urbanización.

- h) Instrucciones de uso y mantenimiento contenidas en el libro del edificio, o documentación referida al uso, mantenimiento y seguridad contra incendios del edificio.
- i) Justificante del pago de la tasa por expedición de la licencia de primera ocupación.

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 hiciere se le tendrá por desistida su petición, decretándose el archivo de la misma sin más trámite.

No obstante, en el supuesto de que la documentación que debe presentarse obligatoriamente con la solicitud, ya obre en los archivos municipales, no será necesario adjuntar la misma, pudiendo el interesado hacer mención de dicha circunstancia en la propia instancia.

Artículo 10.- INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS

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 que al que se destina.
- d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- e) Que el edificio cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

Artículo 11.- CUMPLIMIENTO DE TRÁMITES

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 169.4 del TRLOTAU:

- a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de 10 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.

Artículo 12.- RESOLUCIÓN Y OTORGAMIENTO DE LICENCIA.

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.

2.- Transcurrido el plazo de resolución sin que se haya notificado la resolución, 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 Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre de 2004.

3.- Paralizado el expediente por causa imputable al interesado se producirá la caducidad del mismo transcurridos tres meses, con archivo de las actuaciones.

Artículo 13.- OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LAS EDIFICACIONES

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.

Artículo 14.- OBLIGACIONES RELATIVAS AL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, GAS Y TELÉFONÍA

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 Argés exigirá para la concesión del suministro doméstico 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 para la 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.

Artículo 15.- INFRACCIONES Y SANCIONES

1. Las sanciones que procedan por infracciones cometidas por inobservancia de lo dispuesto en esta Ordenanza, serán independientes de las que pudieran arbitrarse por infracciones urbanísticas, con arreglo a lo dispuesto en la legislación correspondiente, regulándose éstas por 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 preceptuado en el artículo 183 del TRLOTAU, que se sancionará con arreglo a lo dispuesto el artículo 184 de dicha norma legal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA:

Queda derogada la ordenanza reguladora de la licencia urbanística de primera ocupación.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación del texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.