



AYUNTAMIENTO DE PASTRANA

**ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR CONCESIÓN
LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN DE EDIFICIOS**

ARTÍCULO 1. Fundamento y Naturaleza

- 1. Constituye el objeto de la presente Ordenanza la creación, regulación e imposición de tasa de la expedición de la licencia de primera ocupación, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.*
- 2. Se establece la obligación de solicitar y obtener la licencia municipal para la primera ocupación o utilización de las edificaciones, una vez terminada su construcción, reforma o rehabilitación.*
- 3. La licencia de primera ocupación tendrá por objeto la verificación de la adecuación de las obras a la licencia municipal concedida, permisos y condiciones particulares establecidas, al cumplimiento de obligaciones derivadas de dicha licencia y al reestablecimiento y conservación de la vía pública.*
- 4. La licencia de primera ocupación se exigirá a todas las obras de nueva planta, así como cualesquiera otras unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial o general, consolidación o restauración, en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos, tales como el incremento del número de viviendas en los edificios, transformación en viviendas de locales comerciales u otros actos similares, incluso en aquellas realizadas con un destino específico, comercial o industrial, para cuya utilización sea precisa además la correspondiente licencia de apertura, sin la cual no se podrá iniciar el ejercicio de la correspondiente actividad. La licencia de primera ocupación de los edificios residenciales se extenderá a las instalaciones de calefacción, garaje y deportivas que formen parte inseparable de las obras de nueva planta, aún cuando también sea precisa, en su caso, la licencia de apertura de la actividad.*

ARTÍCULO 2. Contratos de suministro de servicios

- 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 la licencia de primera ocupación o acta de puesta en marcha y funcionamiento,*



AYUNTAMIENTO DE PASTRANA

no pudiendo formalizar ningún contrato de suministro en otro caso, bajo responsabilidad de dichas empresas.

- 2. En caso de edificios de uso privado residencial podrá autorizarse la contratación provisional de servicios cuando las deficiencias detectadas por los Servicios Municipales y su reparación no afecten a las condiciones de seguridad, higiene, y habitabilidad de los edificios. Excepcionalmente, podrá otorgarse licencia de primera ocupación cuando quede acreditado que la subsanación de deficiencias no imputables al solicitante requiera medios técnicos o económicos desproporcionados respecto del coste total de las obras e igualmente queden acreditadas las debidas condiciones de seguridad, higiene, y habitabilidad de los edificios, lo que habrá de certificarse por técnico competente.*

ARTÍCULO 3. Solicitante, hecho imponible y sujeto pasivo

- 1. Está obligado a solicitar licencia de primera ocupación el titular de la licencia urbanística de obras. Subsidiariamente dicha solicitud podrá ser realizada por el promotor de la edificación, o adquirente o usuario de la edificación, en el impreso modelo del Ayuntamiento, acompañando la documentación que se señala en el artículo siguiente.*
- 2. El hecho imponible que origina el nacimiento de la obligación tributaria estará constituido:*
 - La actividad municipal desarrollada con motivo de la utilización de las construcciones de viviendas y locales, tendentes a verificar si su primera utilización se realiza con sujeción a la normativa urbanística de aplicación, y con arreglo al proyecto Técnico y a los condicionantes impuestos en la licencia urbanística concedida en su día.*
 - Verificar que no atentan contra la armonía del paisaje y reúnen condiciones técnicas de seguridad, salubridad, higiene, saneamiento y asegurarse que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectado.*
- 3. El pago de la Tasa no prejuzga la concesión de la licencia. Estarán obligados al pago de la Tasa, las personas físicas o jurídicas solicitantes de la Licencia. Serán sustitutos del contribuyente los ejecutantes de las obras, constructores o contratistas.*



ARTÍCULO 4. Documentación y Tramitación

1. *La documentación necesaria para la obtención de la licencia de primera ocupación será, con carácter general, la siguiente:*
 - a) *Certificado final de obras, firmado por facultativo competente, y visado*
 - b) *Fotocopia de la licencia Municipal de obras,*
 - c) *Copia de las restantes autorizaciones municipales, tales como autorización definitiva de funcionamiento de las instalaciones del edificio,*
 - d) *Certificado de la aceptación municipal de los viales u obras de urbanización correspondientes,*
 - e) *Copia del modelo oficial de alta en el IBI,*
 - f) *Copia del resguardo acreditativo de haber abonado la tasa por la expedición de licencia de primera ocupación,*
 - g) *Certificado acreditativo de que el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en materia de condiciones acústicas en edificación, así como en seguridad. Dicho certificado deberá ser suscrito, l meno, por el promotor, el proyectista, el director de la obra y el director de ejecución de la obra. Tal certificación se ajustará a las prescripciones que establezca la normativa de desarrollo y al Código Técnico de la Edificación. O Libro del edificio, a establecer por el Técnico Municipal.*
2. *Informada favorablemente la licencia por el Técnico Municipal u otro órgano competente se elevará la correspondiente propuesta de resolución al órgano municipal competente para resolver.*

En caso de que los informes fueran desfavorables se concederá una audiencia de 10 días al peticionario, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución del expediente.



AYUNTAMIENTO DE PASTRANA

En caso de disconformidad respecto al proyecto autorizado por la licencia, será necesario solicitar y obtener, si la obra fuera convalidable, la legalización de las variaciones, sin perjuicio de las responsabilidades que por ello se pudieran exigir.

ARTÍCULO 5. Viviendas de Protección Oficial

Si las obras ejecutadas hubieran consistido 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 Autónoma de castilla La Mancha.

ARTÍCULO 6. Responsabilidades y Sanciones

1.- El otorgamiento de esta licencia no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieren podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos intervinientes en el proceso de edificación.

2.- Queda prohibido a los titulares del edificio construido o rehabilitado o reformado, o cualquier otro dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza, su ocupación ni utilización por ningún título, sin la previa obtención de la licencia de primera ocupación o autorización municipal. El incumplimiento de este requisito será considerado como infracción urbanística a tenor de lo establecido en el régimen sancionador de la Ley de Ordenación Territorial y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, el cual será el que rija esta Ordenanza.

3.- Será sujeto responsable de la obligación de obtener licencia de primera ocupación y, en su caso, de las responsabilidades administrativas derivadas de su incumplimiento, el promotor de la edificación, y en su defecto, el empresario de las mismas.

ARTÍCULO 7. Base imponible de la Tasa

Se tomará como base de la presente exacción la unidad residencial con independencia de la tipología unifamiliar o plurifamiliar. A estos efectos se entiende por entidad residencial en los edificios que albergan más de una vivienda, cada una de estas unidades residenciales susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, amparadas por licencia municipal.



AYUNTAMIENTO DE PASTRANA

ARTÍCULO 8. Tarifa o Cuota Tributaria

La Cuota Tributaria o tarifas es la siguiente:

- a) Primera Utilización de edificios e instalaciones en general y modificación de uso..... 100 euros por unidad residencial con independencia de la tipología.*
- b) Ocupación de locales no sujetos a licencia de apertura: 30 euros*
- c) Ocupación de locales sujetos a licencia de apertura: 50 euros.*

ARTÍCULO 9. Exenciones y Bonificaciones

No se concederá exención o modificación alguna en la exacción de la Tasa salvo las recogidas en las Leyes.

ARTÍCULO 10. Devengo

Se devenga la Tasa desde que se inicie la prestación del servicio o la realización de la actividad administrativa. Cuando la utilización del edificio se haya realizado sin haber obtenido la oportuna licencia, la Tasa se devengará cuando se inicie efectivamente la actividad Municipal conducente a determinar si la utilización es o no autorizable, con independencia de la iniciación del expediente administrativo sancionador y de restauración de la legalidad que pueda instruirse.

Las cuotas correspondientes a la presente Ordenanza serán ingresadas o bien directamente en la Tesorería Municipal o en las cuentas abiertas que el Ayuntamiento de Pastrana tiene en distintos bancos.

ARTÍCULO 11. Derecho Supletorio

En todo lo no previsto en esta Ordenanza se estará a las Leyes y Reglamentos de desarrollo que resulten de aplicación.

DISPOSICIÓN FINAL

Conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas locales y Ley de Régimen Local la presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara.