



**Excmo. Ayuntamiento de Consuegra (Toledo)**  
**Ordenanzas Municipales**

*Ordenanza, no fiscal, reguladora del otorgamiento de las licencias de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en el municipio de Consuegra y en todo su término municipal*

---

## **ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS E INSTALACIONES EN EL MUNICIPIO DE CONSUEGRA Y EN TODO SU TÉRMINO MUNICIPAL.**

### **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1.- Naturaleza y objeto.**

En orden a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 169. 1 a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo y del artículo 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2.187/1978 de 23 de junio; se dicta la presente ordenanza en ejercicio de la potestad reglamentaria y auto organización prevista en el artículo 4.1 a) de la Ley de Bases de Régimen Local y 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 el término municipal de Consuegra.

#### **Artículo 2.- Edificios.**

A efectos de esta Ordenanza tienen la consideración de edificios:

- a) Las obras de construcción de edificios de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- d) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- e) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

#### **Artículo 3.- Concepto y finalidad.**

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad:

- a) Comprobar que el edificio se ha construido con arreglo al proyecto técnico y a la licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento y con sujeción a las condiciones establecidas en el expediente de su tramitación.
- b) Confirmar que el edificio puede destinarse al uso pretendido.
- c) Asegurarse, en su caso, que el agente de la edificación responsable ha realizado simultáneamente la urbanización, o ha repuesto los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.



**Excmo. Ayuntamiento de Consuegra (Toledo)**  
**Ordenanzas Municipales**

*Ordenanza, no fiscal, reguladora del otorgamiento de las licencias de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en el municipio de Consuegra y en todo su término municipal*

---

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. No se otorgará si el edificio no estuviere dotado de todos los servicios urbanísticos exigidos por la Ley.

**Artículo 4.- Exigibilidad de la licencia.**

El otorgamiento previo de la licencia de primera utilización y ocupación regulada en los artículos anteriores es preceptiva conforme al artículo 169 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, siendo también un requisito ineludible para la prestación los servicios de energía eléctrica, agua, gas y telefonía por parte de las compañías suministradoras, conforme establece el artículo 164 del Texto Refundido antes citado.

**CAPITULO II. AGENTES OBLIGADOS A LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA, SOLICITUDES, PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA Y RESOLUCIÓN.**

**Artículo 5. Agentes obligados a la obtención de licencia.**

Vendrán obligados a la obtención de esta licencia, los promotores y/o las empresas urbanizadoras, siendo considerados promotores en uno u otro caso, cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título, que hubiese obtenido licencia municipal de construcción de obras, o pretenda la modificación de uso de un edificio.

**Artículo 6.- Solicitud.**

1. Los interesados en obtener licencia de primera ocupación o utilización de un edificio presentarán una solicitud dirigida al Alcalde, la cual deberá contener, los siguientes datos:

a) Nombre y apellidos del interesado o, en su caso, de la persona que lo representa, así como domicilio a efecto 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 de obra.

c) Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

2. A la solicitud deberán acompañarse los siguientes documentos:

a) Fotocopia de la licencia de obra concedida.

b) Certificado de fin de obra expedido por el/los técnicos los responsables de la Dirección de las Obras visado por el Colegio.

c) Estado final de las obras, visado por el colegio correspondiente, en caso de que hubiera modificaciones, respecto al proyecto original que sirvió de base para la concesión de la licencia de obra.



**Excmo. Ayuntamiento de Consuegra (Toledo)**  
**Ordenanzas Municipales**

*Ordenanza, no fiscal, reguladora del otorgamiento de las licencias de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en el municipio de Consuegra y en todo su término municipal*

---

d) 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).

e) Justificante de haber abonado el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

**Artículo 7.- Órgano competente para el otorgamiento de la licencia.**

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

**Artículo 8.- Procedimiento.**

Iniciado el procedimiento a solicitud de la persona interesada, se recabarán los siguientes informes:

1.- Informe de los servicios técnicos en relación a los siguientes extremos:

- a) Que la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida.
- b) Que el edificio es apto para el uso a que se destina.
- c) Que han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y de equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras.
- d) Que la obra reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- e) Que el edificio cumple las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene.

2.- Informe jurídico.

**Artículo 9.- Resolución.**

La Alcaldía u Órgano Municipal en quien esta delegue, deberá resolver la solicitud en el plazo máximo de dos meses desde la recepción de la completa documentación en el registro municipal, a tenor de las facultades previstas en el artículo 169.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo. El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente sólo se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada.

Transcurrido referido plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud de la licencia sin notificación de requerimiento o sin que se haya resuelto la solicitud podrá entenderse otorgada la licencia. En el cómputo de dicho plazo no se tendrá en cuenta el tiempo concedido para la subsanación de deficiencias.

En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.



**Excmo. Ayuntamiento de Consuegra (Toledo)**  
**Ordenanzas Municipales**

*Ordenanza, no fiscal, reguladora del otorgamiento de las licencias de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en el municipio de Consuegra y en todo su término municipal*

---

### **CAPITULO III. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LOS EDIFICIOS, DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS, INFRACCIONES Y SANCIONES.**

#### **Artículo 10.- 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 11.- Obligaciones de las empresas suministradoras de servicios urbanos.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, todas las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización.

Así mismo se establecen las siguientes obligaciones:

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán a las 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.

2. 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.

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

4. Todas las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización.

#### **Artículo 12. Viviendas de Protección.**

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 13.- Infracciones y sanciones.**

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 2.187/1978 de 23 de junio, declarado vigente por el Real



**Excmo. Ayuntamiento de Consuegra (Toledo)**  
**Ordenanzas Municipales**

*Ordenanza, no fiscal, reguladora del otorgamiento de las licencias de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en el municipio de Consuegra y en todo su término municipal*

---

Decreto 304/1993, de 26 de febrero.

El régimen de infracciones y sanciones de la presente Ordenanza se rige por lo dispuesto en la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

**Artículo 14.- 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 15.- 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.

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.

**Artículo 16.- Procedimiento sancionador.**

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Real Decreto 1398/1993, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.



**Excmo. Ayuntamiento de Consuegra (Toledo)**  
**Ordenanzas Municipales**

*Ordenanza, no fiscal, reguladora del otorgamiento de las licencias de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en el municipio de Consuegra y en todo su término municipal*

---

**Artículo 17.- Tasas.**

La expedición de las licencias a que se refiere la presente Ordenanza, dará lugar a la liquidación de la tasa que corresponda según la Ordenanza Fiscal reguladora de las Tasas por concesión de licencias urbanísticas u Ordenanza Fiscal que regule tal hecho imponible.

**Artículo 18.- Régimen jurídico.**

En lo no previsto en la presente ordenanza regirán los preceptos del TRLOTAU, de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de junio de 1.978, y la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

**Disposición adicional**

La presente Ordenanza entrará en vigor transcurrido el plazo de quince días hábiles desde el día siguiente a su publicación íntegra en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, conforme dispone el artículo 65.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

***(Ordenanza redactada y aprobada inicialmente tras sesión plenaria de 02/03/2012)***