
28. ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIONAL DE LOS EDIFICIOS

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios.

Artículo 2.- Edificios.

A efectos de esta Ordenanza tienen la naturaleza de edificios, las obras de nueva planta y también, los edificios resultantes de la ampliación o reforma de estructuras o cambio de uso no residencial a residencial de los ya existentes, realizadas al amparo de una licencia urbanística.

Artículo 3.- Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad exclusiva:

- a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.
- b) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.
- c) Asegurarse que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectados.

Artículo 4.- Solicitud de licencia.

1º. Los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida la Alcalde 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, así como la identificación del lugar 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.
- c) Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

2º. Los interesados deberán acompañar a la instancia los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de la preceptiva licencia de obra de nueva planta, reforma de estructura o ampliación o cambio de uso no residencial a residencial.
- b) Certificado de la finalización de la obra y, en su caso, de la urbanización, conforme al proyecto técnico aprobado, expedido por técnico competente.
- c) Justificantes de haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.
- d) Una fotografía del edificio y su entorno.

Artículo 5.- 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 Comisión de Gobierno.

Artículo 6.- Cuota tributaria.-

La cuota tributaria a aplicar será la siguiente:

Primera Ocupación 21,16 €

Artículo 7.-Devengo.

La tasa se devengará, y nace la obligación de pago, en el momento de solicitar la correspondiente licencia.

Artículo 8.- Procedimiento.

1º. Iniciado el procedimiento a solicitud de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabando el Instructor simultáneamente informes de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, de la Intervención de Fondos y los que juzgue necesarios para resolver, fundamentado de la convivencia de recabarlos.

2º. El informe de los Servicios Técnicos hará constar si la obra se ha hecho con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida; si han sido debidamente restaurados los elementos urbanísticos y equipamiento urbano que hayan podido quedar afectados como consecuencia de las obras y si el edificio es apto para el uso a que se destina.

3º. El informe de la Intervención de Fondos versará en orden a las obligaciones de contenido económico.

4º. Los informes serán evacuados en el plazo máximo de diez días.

Artículo 9.- Obligación de resolver.

1º. El Alcalde está obligado a dictar resolución expresa en el plazo máximo de dos meses.

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

Artículo 10.- Acto presunto.

Si viciere el plazo de la resolución y el Alcalde no la hubiere dictado, se considerará estimada la resolución.

Artículo 11.- Obligaciones de los titulares del edificio.

1º. Queda prohibida a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

2º. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, a carencia de la licencia de primera ocupación, si está no se hubiera obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 12.- Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica y agua.

1º. Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán, con relación a este suministro, a las normas legales, que le sean de aplicación en orden a contadores provisionales para obras y a la necesidad de la previa cédula de habitabilidad para viviendas.

2º. 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 vigencia de la licencia urbanística.

3º. El Alcalde, agotado el plazo concedido en la licencia para la terminación de las obras y, en su caso, la prórroga o prórrogas que procedan, podrá ordenar el corte del suministro, avisando con diez días de antelación a los interesados.

4º. Queda prohibido utilizar el suministro de agua concedido para las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

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

Artículo 13.- Infracciones.

Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera utilización u ocupación, conforme dispone el artículo 261 del texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio en relación con los artículos 242.2 del mismo cuerpo legal y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, declarado vigente por el Real Decreto 304/1993, 26 de febrero.

Artículo 14.- Sanciones.

1º. La infracción a que se refiere el artículo anterior será sancionada con multa del uno al cinco por ciento del valor de la obra realizada, hasta un máximo de doscientas cincuenta mil pesetas, si la actuación realizada fuese legalizable, conforme dispone el artículo 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en relación con el Art. 275 a) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio.

2º. Cuando la actividad señalada en el artículo anterior no fuese legalizable, será sancionada con multa del cinco al diez por ciento del valor del edificio, planta, local o dependencia ocupada, conforme dispone el artículo 79 del Reglamento de Disciplina Urbanística, hasta el tope máximo de un millón de pesetas.

3º. En ningún caso podrá el Ayuntamiento dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, disponiendo la cesación inmediata de la actividad de ocupación, como medida cautelar.

Artículo 15.- Personales 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 16.- Órgano dependiente.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21,1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, sin perjuicio de las facultades de desconcentración en un Concejal o en la Comisión de Gobierno que pueda realizar mediante una norma de carácter general que revestirá la forma de Bando.

Artículo 17.- Procedimiento sancionador.

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

Artículo 18.- Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente ordenanza regirán los preceptos Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; de la ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, El 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 FINAL: La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor con efectos de 1 de enero de 2005, una vez publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia, de acuerdo con lo previsto en el art. 17.4 de la Ley 2/2004 Reguladora de las Haciendas Locales, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Fecha de aprobación:30-12-2004

Fecha de publicación en el B.O.P:31-12-2004

Fecha de aprobación de la modificación:27-12-2007

Fecha de publicación:31-12-2007