

ORDENANZA REGULADORA DE LA TRAMITACION DE LAS LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION

ARTICULO 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA

Es objeto de la presente Ordenanza, la regulación de la actividad municipal precisa para el otorgamiento de las licencias de primera utilización de los edificios.

ARTICULO 2°.- OBJETO DE LA LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION

La licencia de primera utilización tiene por objeto:

a) Verificar que las edificaciones han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto que sirvió de base al otorgamiento de la licencia municipal de obras, así como, que se ha dado cumplimiento a las condiciones a las que, en su caso, se subordinó la eficacia de dicha licencia.

b) Comprobar que las obras e instalaciones se encuentran debidamente terminadas y son aptas para el uso previsto, por reunir las condiciones técnicas, de salubridad y habitabilidad, según las determinaciones urbanísticas de su uso específico.

ARTICULO 3°.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a la previa obtención de esta licencia, la primera utilización u ocupación de las edificaciones de nueva construcción o que hayan sido objeto de modificación sustancial o de ampliación.

ARTICULO 4°.- DOCUMENTACION

La licencia de primera utilización se solicitará en el impreso normalizado facilitado en el Registro General del Ayuntamiento, acompañado, en todo caso, de la siguiente documentación:

a) Certificado final de las obras suscrito por el técnico director de las mismas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada y, en su caso, a las modificaciones que se hubieren introducido en el proyecto, previa la correspondiente autorización municipal.

b) Certificado final de las obras de urbanización que se hubieren acometido simultáneamente con las de edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.

c) Certificación-liquidación final de la obra firmado por los técnicos a quienes se haya encomendado la dirección de la misma, y con el correspondiente visado colegial.

d) Declaración de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

ARTICULO 5°.- ACTUACIONES PREVIAS A LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION

5.1.- Será requisito indispensable para la ejecución de las obras disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal.

5.2.- Asimismo, las obras de nueva edificación y de reestructuración general deberán disponer de un cartel informativo visible desde el exterior, en el que consten el nombre y apellidos de los técnicos autores del proyecto, de los directores de la obra, promotor y empresa constructora, fecha de expedición de la licencia y número del expediente, todo ello según modelo facilitado por este Ayuntamiento.

5.3.- No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente licencia municipal de obras.

5.4.- Los titulares de licencias de obras de nueva edificación, deberán comunicar al Ayuntamiento, con una antelación mínima de diez días, la iniciación de las mismas, al objeto del levantamiento del acta de replanteo, que se suscribirá por el técnico designado por la Administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

Transcurrida la fecha señalada para el inicio de las obras sin que hubiera podido suscribirse el acta de replanteo por causa imputable a la Administración, podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

5.5.- Durante la ejecución de la obra, se practicarán, al menos, tres inspecciones, correspondientes a las siguientes fases: fase de rasante de calle, fase de terminación de la cubierta y finalización de las obras. A tal fin, con la licencia de obras se hará entrega de los correspondientes impresos normalizados, a través de los cuales podrá solicitarse la inspección correspondiente a cada fase, que será practicada por los técnicos municipales en un plazo máximo de quince días, contados desde la solicitud. La falta de presentación de las solicitudes de inspección en las fases indicadas, dará lugar a la imposición de las sanciones pertinentes.

ARTICULO 6°.- TRAMITACION DE LA LICENCIA

6.1.- La licencia deberá solicitarse en el plazo de un mes contado desde la total terminación de las obras, entendiéndose por tal, la fecha del certificado de final de obra. El plazo de otorgamiento de la licencia será asimismo de un mes, contado desde la entrada en el Registro Municipal de la documentación completa necesaria para su otorgamiento.

6.2.- Si la documentación de necesaria aportación no estuviere completa, se notificará al interesado para que aporte los documentos necesarios en el plazo de diez días, procediéndose al archivo de las actuaciones en el caso de que, transcurrido dicho plazo, no lo hiciere así. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

6.3.- La petición de licencia será informada por los técnicos municipales competentes en cada caso, teniendo en cuenta el resultado de las inspecciones practicadas durante la ejecución de la obra y, en su caso, el cumplimiento del compromiso de ejecución simultánea de urbanización y edificación.

6.4.- En el supuesto de que existiere un proyecto de urbanización aprobado, no podrá otorgarse la licencia de primera utilización en tanto no hayan sido recibidas las obras.

6.5.- Si del resultado de la inspección practicada por los técnicos municipales resultare que las obras no se ajustan a la licencia previamente otorgada y, en su caso, a las modificaciones aprobadas, o no se hubiere dado cumplimiento a los condicionamientos a los que aquella se sometió, se adoptarán por el Ayuntamiento las medidas tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística, sin perjuicio de la

incoación de los expedientes sancionadores por infracción urbanística, a que hubiere lugar. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra.

6.6.- Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios, con respecto a la edificación de la que forman parte, podrá otorgarse la licencia de primera utilización parcial, siempre que se aprecie el cumplimiento de los siguientes requisitos, cuya concurrencia se acreditará mediante certificado expedido por el Técnico director de la obra:

a) Que no se trate, en ningún caso, de viviendas sino de locales comerciales, industriales o de oficinas y garajes.

b) Que se encuentren finalizados por completo en el edificio, la estructura, cubiertas, cerramientos e instalaciones generales que afecten al local.

c) Que se justifique que el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial no perjudique a las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto y se compruebe que no se ha incurrido en infracción urbanística.

c) Que el resto del edificio sólo precise para su terminación de obras que pudieran encuadrarse entre las definidas como de acondicionamiento.

En ningún caso procederá el otorgamiento de licencias para primeras utilizations parciales cuando se aprecie la existencia de infracción urbanística, ni siquiera para la parte no afectada por la infracción.

6.7.- El otorgamiento de la licencia de primera utilización, por resultar ajustada la obra finalizada a las previsiones del proyecto que sirvió de base al otorgamiento de la licencia de obras, faculta a su titular para ocupar o utilizar

la edificación de conformidad con el uso previsto, sin perjuicio de la previa obtención de las licencias de actividad y apertura si resultaren procedentes.

6.8.- La licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

ARTICULO 7º.- COMPETENCIA PARA SU OTORGAMIENTO

De acuerdo con lo previsto en la legislación de régimen local, la competencia para el otorgamiento de la licencia de primera utilización corresponde al Alcalde, competencia que podrá ser objeto de delegación en la Comisión Municipal de Gobierno.

ARTICULO 8º.- SUMINISTROS

Las empresas suministradoras de los distintos servicios necesarios para la puesta en marcha de una edificación, (electricidad, gas, teléfono...) así como el Servicio Municipalizado de Aguas, no realizarán los contratos de suministro correspondientes, en tanto no se acredite la obtención de la licencia de primera utilización.

ARTICULO 9º.- EXIGIBILIDAD DE LA LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACION

Estas licencias serán exigibles para la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras que se ejecuten al amparo de licencias otorgadas a partir del 1 de enero de 1998, siempre y cuando dichas obras no hayan finalizado a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, todo

ello sin perjuicio de las facultades de inspección y control del cumplimiento de la legalidad urbanística que correspondan a la Administración Municipal de conformidad con las disposiciones vigentes.

DISPOSICION FINAL.- ENTRADA EN VIGOR

La entrada en vigor de la presente Ordenanza se producirá de acuerdo con las prescripciones contenidas en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.