

XXXII.- ORDENANZA REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN

Artículo 1º.- 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.

Artículo 2º.- Objeto de la Licencia de Primera utilización

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.

Artículo 3º.- Actos Sujetos a Licencia

Están sujetas 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.

Artículo 4º.- Documentación

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

- a) Certificado final de las obras suscrito por el técnico 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 firmada por los técnicos a quienes se ha encomendado la dirección de la misma, y con el correspondiente Visado Colegial.
- d) Declaración de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Artículo 5º.- Actuaciones previas a la solicitud de licencia de primera utilización

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

2.- Asimismo, las obras de nueva edificación de reestructuración general deberán disponer de un cartel informativo visible desde el exterior, en el que consten el nombre y apellido 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.

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

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 personas 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 iniciarse las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueos.

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.

Artículo 6º.- Tramitación de la licencia

1.- La licencia podrá solicitarse a partir de la finalización total de las obras, y en el plazo máximo de un mes, contado desde dicha terminación, entendiéndose por tal la fecha del certificado del final de obra. El plazo de otorgamiento de la licencia, será a sí mismo de un mes, contado desde la entrada en el registro municipal de la documentación completa necesaria para su otorgamiento.

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 hiciera así. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

3.- Una vez presentada completamente la documentación requerida, si el acta de replanteo y las tres actas de inspección, realizadas durante el desarrollo de las obras, se hubieran suscrito sin deficiencias, o si costara ya conformidad municipal a la subsanación de las que se hubieran señalado, la licencia se concederá automáticamente por decreto de la Alcaldía, y sin más trámites que la diligencia expedida por la Secretaría Municipal acreditativa de que el expediente está completo y en él constan las actas sin deficiencias o de que estas se han subsanado.

En este supuesto se realizará posteriormente la recepción de las obras de urbanización, en relación a las cuales se seguirá pieza separada con el resultado que sea pertinente, quedando

el aval o compromiso presentado con la licencia como suficiente garantía de su correcta ejecución.

4.- Cuando no conste que hayan sido subsanadas las deficiencias señaladas en las actas de 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.

5.- 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.- 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 quien hubiere lugar. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra.

7.- 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 forma 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 o de oficinas de 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.
- d) Que el resto del edificio sólo precise para su terminación de obras que pudieran encuadrarse entre las definitivas como de acondicionamiento.

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

8.- 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.

9.- El otorgamiento de la licencia será requisito indispensable para la inscripción en el Registro del Certificado de finalización de las obras.

10.- La licencia de primera ocupación no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad 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.

Artículo 7.- 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 Junta de Gobierno Local.

Artículo 8.- Suministros

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

Artículo 9.- Exigibilidad de la licencia de primera utilización

Estas licencias serán exigibles para la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras que se ejecuten al amparo de licencias otorgadas a partir de 1 de enero de 1.998, siempre y cuando dichas obras no hayan finalizado a la fecha de 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.

Artículo 10.- Sanción

Serán sancionados con una multa de 30,05 € a 3.005,06 €, cada uno de los incumplimientos de las Normas contenidas en esta ordenanza (no realización de acta de replanteo previo al del inicio de las obras; no obtención de los certificados de inspección correspondientes a cada una de las fases de rasante, cubierta o finalización de las obras, o no solicitud de la licencia de primera ocupación de todo o parte del edificio), y ello con independencia de las sanciones que pudieran corresponder por las infracciones urbanísticas en que se haya podido incurrir.

Disposición final.- Entrada en vigor

La entrada en vigor de esta ordenanza será el 1 de enero de 1999 o, si la publicación del texto íntegro en el B.O.P. se produce posteriormente la de la fecha de esta publicación.

Diligencia de Secretaría

La presente Ordenanza fue aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el 6 de noviembre de 1998 y publicada con su texto íntegro en el B.O.P. de fecha 14 de diciembre 2006.

LA SECRETARIA