

ORDENANZA REGULADORA DA LICENCIA DE PRIMEIRA OCUPACIÓN OU UTILIZACIÓN DOS EDIFICIOS E INSTALACIÓNS EN XERAL

Exposición de motivos:

A relación de actos suxeitos a licencia municipal contida no artigo 168. 1º da Lei 1/1997, de 24 de marzo, do Solo de Gália e o artigo 10.8º e 11º do Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do Solo de Galicia fan necesaria a creación da denominada licencia de *primeira ocupación ou utilización de edificacións e instalacións*.

A súa oportunidade ven determinada pola necesidade de proceder polo Concello ó control sobre o efectivo cumprimento das condicións mínimas de habitabilidade das vivendas, control da legalidade urbanística, así coma das prestacións derivadas do outorgamento e condicións da licencia, no uso das competencias que os seus órganos lle ven determinadas pola lexislación de réxime local, impedindo que aquelas obras que foran realizadas sin suxeción a licencia e incluso prescindindo de ésta, cheguen a ser utilizadas.

Artigo 1º.- Obxecto

A Ordenanza de Primeira Ocupación ou Utilización de Edificios e Instalacións ten por obxecto establece-los requisitos e procedemento para a autorización do uso das mencionadas edificacións, e o control da disciplina urbanística en xeral.

Artigo 2º.- Actos suxeitos a licencia

Están suxeitos a licencia de Primeira ocupación ou Utilización de Edificios e Instalacións as obras de nova planta e os edificios resultantes da ampliación ou reforma de estruturas dos xa existentes e en todo caso, todas aquelas instalacións e edificacións; referidas no artigos 168.1º da Lei 1/1997, de 24 de marzo, do solo de Galicia 10.8º e 11º do Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de Disciplina Urbanística de Galicia.

Artigo 3º.- Finalidade

A licencia de primeira utilización ou ocupación ten por Finalidade exclusiva

a) Comprobar que o edificio construído, a instalación ou a urbanización realizada simultaneamente, executáronse con arreglo o proxecto técnico e as condicións da licencia urbanística concedida no seu día.

||

b) Inspeccionar polos Servicios Técnicos e verificar que o construído reúne as condicións técnicas de seguridade, salubridade e ornatos públicos.

c) Verificar que os danos causados en elementos e equipamento urbanístico afectados, foron resoltos, así coma que se procedeu á execución dos compromisos de urbanización adquiridos por calquera medio.

Artigo 4º . - Requisitos da solicitude

1.- @s Interesad@s na obtención da licenzia de primeira ocupación ou utilización de edificacións e instalacións, presentarán unha solicitude dirixida ó Sr. Alcalde do Concello de Soutomaior, a cal deberá conter:

a) Nome e apelidos ou razón social d@ interesad@, e no seu caso da persoa que o representa, así coma domicilio a efectos de notificacións.

b) Identificación da edificación ou instalación respecto da cal se solicita licenzia, determinando a mesma con absoluta claridade.

c) Lugar, data e sinatura do solicitante ou do seu representante.

2.- @s interesad@s deberán acompañar a instancia os seguintes documentos:

a) Fotocopia compulsada ou certificación da resolución de concesión de licenzia municipal de obra.

b) Certificado da finalización da obra, urbanización ou instalación, con arreglo ó proxecto técnico autorizado pola licenzia de edificación, expedido por técnic@ competente. Asimismo dito certificado deberá conter a expresión de que as obras cumpren as condicións de habitabilidade necesarias para a súa calificación. A estos efectos considerárase Técnico@ Competente:

1) @ que por sí ou en unión de outros técnic@s asinara o proxecto para o que se concedeu a licenzia de edificación.

2) @ que por sí solo ou en unión de outros tivera encomendada a dirección de obra, si dita dirección fora comunicada ó Concello.

3) Calquera outro técnic@ que mediante certificación do seu colexio profesional respectivo, acredite que ten facultades suficientes.

c) Xustificantes de haber solicitado a alta no Imposto de Bens Inmóveis de natureza urbana e das conexións as redes de auga e alcantarillado.

d) Catro fotografías do edificio e o seu entorno e dúas dos viais adxacentes.

e) Un xogo de planos do estado final do edificio, plantas, alzados e seccións.

Artigo 5º.- Órgano competente para o outorgamento da licencia

A competencia para o outorgamento da licencia corresponde ó Alcalde, quen a poderá delegar na Comisión de Goberno.

Artigo 6º.- Procedemento

1.- Presentada a solicitude impulsarase de Oficio en tódolos seus trámites, recabando o Instructor do Expediente os informes correspondentes os Servicios Técnicos, Intervención e demais informes municipais que sexan procedentes para a resolución do expediente.

2.- Os Servicios Técnicos verificarán nos seus informes si a obra se axusta ó proxecto técnico e á licencia urbanística concedida; si se procedeu á restauración de elementos urbanísticos e equipamento urbano que poideran quedar afectados como consecuencia das obras; si reúne as condicións de seguridade, salubridade e ornato públicos; si o edificio é apto para o uso ó que se destina, e en xeral todas aquelas verificacións sobre a documentación presentada e o replanteamento "in situ" das condicións da licencia e a súa efectiva execución.

3.- O informe de Intervención Municipal versará en orden as obrigas de contido económico

4.- O prazo para a evacuación de informes é de *vinete* días dende o seu emplazamento.

5.- En todo o non previsto neste precepto, o procedemento seguirá os trámites previstos no Título VI da Lei 30/1992, de 26 de novembro, de réxime xurídico das Administracións públicas e do procedemento administrativo común.

Artigo 7º.- Resolución do procedemento

1.- O Alcalde ou, no seu caso, a Comisión de Goberno están obrigados a resolver expresamente a solicitude formulada no prazo de *dous meses* dende a formulación da solicitude.

2.- A aceptación dos informes e dictámenes servirá de motivación á resolución cando se incorporen ou adxunten ó texto da mesma.

3.- Transcurridos *dous meses* dende a formulación da solicitude sin que recaerá resolución expresa polo órgano competente, entenderase outorgada por acto presunto, de conformidade co disposto no artigo 43 da Lei 30/1992, do

26 de novembro, de réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, salvo no caso previsto nos artigos 168.2º da Lei 1/1997, do 24 de marzo, do solo de Galicia, e 16.2º do Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística de Galicia.

Artigo 8º.- Licencia de primeira ocupación ou utilización parcial

Cando a aptitude para o seu uso específico e a súa adecuación á normativa Urbanística permita a utilización independente, autónoma e diferenciada dun local ou vivenda e varios con respecto á edificación da que forman parte, poderá obter licencia de primeira ocupación ou utilización parcial, sempre que ademáis de cumprirse os requisitos do artigo 4 da presente Ordenanza, se cumpran as seguintes circunstancias:

1) Que o Concello realice previa visita de inspección.

2) Que quede suficientemente xustificado o funcionamento autónomo das instalacións do edificio para o que se pretende a utilización parcial, non perxudique as obras pendentes de execución contidas no proxecto e se comprobé que non incurre en infracción urbanística.

3) Que o resto do edificio só precise para a súa terminación, de obras que poidan encadrarse entre as definidas de acondicionamento.

Artigo 9º.- Obrigas a titulares do inmovible

1.- Queda prohibido aos propietarios e terceiros a obtención da licencia de primeira ocupación ou utilización de edificios e instalacións, en tanto non sexan titulares da correspondente licencia de edificación.

2.- Os efectos da presente Ordenanza, en todas aquelas transmisións de bens inmovibles a que se refire a presente Ordenanza farase constar a existencia da licencia de ocupación ou primeira utilización, unindo ó documento público ou privado de transmisión copia auténtica da referida licencia ou a súa certificación expedida polo Secretario de Concello, salvo que xa conste no Rexistro de Propiedade a obtención de licencia de primeira ocupación ou utilización. O adquirente dun inmovible en ningún caso pode averse á boa fe na adquisición ante a inexistencia do presente requisito.

3.- Os Notarios e Rexistradores da Propiedade non autorizarán nin inscribirán, respectivamente, escrituras de transmisión de bens inmovibles que non cumpran o disposto no apartado anterior.

Artigo 10º.- Obrigas das empresas suministradoras

1.- As empresas suministradoras de enerxía, telefonía, gas, etc... de servicios en xeral os bens obxecto da presente ordenanza, deberán esixir de modo previo á contratación dos seus servicios, a licencia de primeira ocupación ou utilización dos edificios e instalacións en xeral.

2.- O suministro de auga para obras, previa obtención da preceptiva licencia urbanística, corresponde ó Concello, titular do Servicio Público e ten carácter provisional e duración limitada o tempo de vixencia da licencia urbanística.

3.- O Alcalde, esgotado o prazo concedido na licencia para a execución das obras, e no seu caso as prórrogas si se estimaren procedentes, procederá a corta-lo suministro, previo aviso con cinco días de antelación @s interesad@s.

Artigo 11º. - Infraccións e persoas responsables

1.- Constitúe infracción urbanística d@ titular da licencia de edificación e do propietario, a primeira ocupación ou utilización do edificio, planta, local ou dependencia, ou a transmisión destes, sen a preceptiva licencia municipal de primeira ocupación ou utilización.

2.- Constitúe infracción das empresas suministradoras a contratación de servicios sin a preceptiva licencia de primeira ocupación.

Artigo 12º. - Sancións

1.- A infracción a que se refire o apartado 1º do artigo 11 da presente Ordenanza será sancionada con multa do 1 ó 5 por cento do valor da obra realizada.

No suposto de realización de ocupación ou realización de actividade en ben inmovible non legalizable, será sancionado en todo caso con multa do cinco por cento do valor do edificio, planta, local ou dependencia ocupada.

2.- A infracción a que se refire o apartado 2º do artigo 11 da presente Ordenanza, será sancionada con multa do dobre dos beneficios económicos obtidos pola actuación constitutiva de infracción, e no seu caso as compañías suministradoras mentadas no artigo 10 serán obrigadas a dar de baixa no servicio á persoa ilícitamente suministrada.

3.- Con independencia de que o expediente sancionador se incoe, o Concello adoptará as medidas tendentes a restaurar o orde urbanístico vulnerado, dispoñendo o cese inmediato da actividade ou ocupación como medida cautelar, conforme ó previsto nos artigos 175.2º da Lei 1/1997, de 24 de marzo, do solo de Galicia e Capítulo I do Título III do Decreto 28/1999, do 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística de Galicia.

4.- A competencia para incoar e resolver o presente réxime sancionador recae no Alcalde ou na Comisión de Goberno si aquel delegara ditas funcións.

5.- O procedemento sancionador dirixirase contra as persoas responsables definidas no artigo 11 da presente Ordenanza.

6.- O réximen sancionador se exercerá con arreglo ó procedemento previsto no Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

Artigo 13. - Réxime xurídico

Terán, en todo caso, carácter de dereito supletorio con respecto á presente Ordenanza a Lei 6/1998, de 13 de abril, sobor réximen do solo e valoracións; a Lei 1/1997, de 24 de marzo, do solo de Galicia; o Decreto 28/1999, de 21 de xaneiro, polo que se aproba o Regulamento de disciplina urbanística para o desenvolvemento e aplicación da Lei do solo de Galicia; a Lei 30/1993, de 26 de novembro, reguladora do Procedemento Administrativo Común e o Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, polo que se aproba o Regulamento para o exercicio da potestade sancionadora.

A presente Ordenanza entrará en vigor logo de que se publique enteiramente o seu texto no Boletín Oficial da Provincia e transcorra o prazo de quince días a que se refiren os artigos 70.2 e 65.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local.

DILIXENCIA DE APROBACIÓN:

Exténdese como Secretaria, para facer constar que a presente Ordenanza reguladora, que consta de 6 páxinas, todas elas en papel timbrado municipal, rubricadas por min e seladas co de Secretaría deste Concello, foi aprobado polo Pleno da corporación en sesión de data 31 de xaneiro de 2002 e entrou en vigor o día 8 de maio de 2002.

Publicación íntegra no BOP núm. 74 de data 18/04/02.

Soutomaior, 18 de abril de 2002.

A SECRETARIA,