

ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION O UTILIZACION DE LOS EDIFICIOS EN EL MUNICIPIO DE CHOZAS DE ABAJO

ARTICULO 1.- Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación y utilización de los edificios en el municipio de CHOZAS DE ABAJO.

ARTICULO 2.- Edificios.

A los efectos de esta Ordenanza tienen la consideración de edificios:

- 1.- Las obras de nueva construcción
- 2.- Las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que produzcan una variación esencial en la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- 3.- Las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección.

ARTICULO 3.- Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad:

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

ARTICULO 4.- 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 5.- Procedimiento.

1.- Los interesados en obtener licencia de primera ocupación o utilización de un edificio presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento de CHOZAS DE ABAJO especificando el carácter de agente de la edificación que ostentan e identificando el edificio del que pretenden obtener la licencia.

2.- A la instancia, deberán acompañar los siguientes documentos:

- a) Fotocopia de la licencia urbanística de la obra
- b) Certificado final de obras suscrito por técnico director de las mismas y visado por el Colegio profesional correspondiente, en el que se declare la efectiva finalización de la obra conforme al proyecto autorizado por la licencia de obras en su día y en su caso, las modificaciones que hubieren introducido en el proyecto, previa la correspondiente autorización municipal.

En dicho certificado, además se deberá hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado, y en particular, cuando se trate de viviendas, que se cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

- c) Planos de estado final de la obra y parcelas acotados.
- d) Certificado de que la edificación está dotada de todos los servicios urbanísticos necesarios, y ejecutadas las vallas necesarias en su caso.
- e) Certificados expedidos por los diferentes técnicos instaladores acreditativos del cumplimiento de la normativa en cada caso aplicable.
- f) Documentación fotográfica de la edificación, urbanística y vallados.
- g) Justificante de haber abonado el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y/o, en su caso, la tasa de concesión de licencias urbanísticas.

3.- Por parte del Ayuntamiento, junto con la solicitud de emisión del informe técnico para la licencia de primera ocupación, deberá acompañar los siguientes documentos:

- a) Toda la documentación requerida al interesado.
- b) Proyecto técnico que sirvió de base para la concesión de la licencia.
- c) Informes técnicos emitidos para el otorgamiento de la licencia, tanto municipales como sectoriales.

ARTICULO 6.- 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 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 de expediente.

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.

ARTICULO 7.- Resolución.

El Alcalde, o por delegación la Junta de Gobierno Local, deberá resolver la solicitud en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo sin que se haya resuelto la solicitud podrá entenderse otorgada la licencia. En ningún caso se entenderá otorgada por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

ARTICULO 8.- 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 fehacientemente a los adquirentes, la carencia de la licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

ARTICULO 9.- Obligaciones de las empresas y entidades suministradoras de servicios urbanos.

1.- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de haberse obtenido la licencia de primera ocupación o utilización del inmueble.

2.- Las entidades locales menores del municipio que, actualmente, tienen a su cargo la red de suministro y tratamiento del agua a la población respectiva, no podrán, tampoco, autorizar el suministro de agua a aquellos inmuebles cuyos titulares no acrediten disponer de la correspondiente licencia municipal de ocupación.

3.- Tampoco podrán autorizar las empresas suministradoras de electricidad, ni las entidades locales menores del municipio, el suministro de electricidad o de agua para obras, respectivamente, sin que los promotores acrediten disponer de la correspondiente licencia urbanística para llevarlas a cabo.

ARTICULO 10.- Cuota por tramitación de la licencia.

Al solicitar la licencia de primera ocupación deberá ingresar al Ayuntamiento de Chozas de Abajo, la cuota por tramitación de 50 €.

ARTICULO 11.- Tramitación de la licencia.

1.- La licencia podrá solicitarse a partir de la finalización total de las obras, y en el supuesto de que existiere proyecto de urbanización aprobado, no podrá solicitarse la licencia de primera utilización en tanto no hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, contado desde la terminación, entendiéndose por tal la fecha del certificado del final de obra.

El plazo de otorgamiento de la licencia será de tres meses, 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 constara 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 el Secretario Municipal acreditativa de que el expediente está completo y en el constan las actas sin deficiencias, o de que éstas 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 el técnico municipal, 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 quién 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 la obra:

a) Que no se trate, en ningún caso, de viviendas sino de locales comerciales o de oficinas o 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 de primera utilización 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.

ARTICULO 12.- 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.

ARTICULO 13.- Infracciones y sanciones.

El régimen de infracciones y sanciones de la presente Ordenanza se rige por lo dispuesto en los artículos 111 a 122 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículos 335 a 367 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 27 de junio de 2.008, entrará en vigor y comenzará a aplicarse al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el B.O.P., permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.