Aprobación definitiva de la Ordenanza Fiscal reguladora del otorgamiento de licencias de primera utilización u ocupación de los edificios de Liédena

OBJETO

Artículo 1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 189.1.h) de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

EDIFICIOS

Artículo 2. A efectos de esta ordenanza, tienen la consideración de edificación las obras siguientes realizadas al amparo de una licencia urbanística:

a) Obras de edificación de nueva planta.

b) Edificios resultantes de la ampliación, la modificación, la rehabilitación o la reforma de estructuras de los ya existentes.

c) El cambio de los usos característicos del edificio.

d) La creación de nuevas viviendas o la modificación sustancial de la distribución de las existentes.

FINALIDAD

Artículo 3. 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 a los condicionantes impuestos en la licencia urbanística concedida.

b) Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene.

c) Confirmar que el edificio puede destinarse a determinado uso.

d) Asegurarse que el constructor ha repuesto, caso de haberlos dañado, los elementos y el equipamiento urbanístico afectado y del cumplimiento de las obligaciones del poseedor y productor de RCDs.

SOLICITUD DE LICENCIA

Artículo 4. 1. Finalizadas las obras, los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento de Liédena, la cual deberá contener, en todo caso, los siguientes datos:

a) Nombre y apellidos del interesado, o de su representante.

b) Identificación del edificio respecto del que se solicita la licencia.

c) Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

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

a) Fotocopia de la preceptiva licencia de obra que es la causa de la primera utilización u ocupación.

b) Certificado final de la obra, y en su caso, de la urbanización accesoria, conforme al Proyecto Técnico aprobado, expedido por técnico competente, en la que se deberá de hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.

c) Planos y presupuesto final de la obra, en el caso de que se hayan realizado modificaciones al proyecto inicial.

d) Justificante de haber solicitado el alta en la Contribución Territorial de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

e) Justificante de haber abonado la tasa municipal.

En todo caso debe estar ejecutada y recibida por el Ayuntamiento la urbanización del ámbito en el que se sitúe el edificio.

En el caso de obras de urbanización accesorias realizadas junto con la edificación deberá presentarse además:

–Escritos de las compañías suministradoras en que se señale la aprobación de la obra finalizada, declarando que la obra ha sido ejecutada conforme a sus normativas específicas y que no existe ningún inconveniente para poder realizar los suministros correspondientes.

–En cuanto a la red de alumbrado público, presentación del boletín de la instalación.

ORGANO COMPETENTE PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA

Artículo 5. La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde.

TRAMITACIÓN

Artículo 6. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se actuará por parte de la Alcaldía, de la siguiente forma:

1. Se recabará un informe de los Servicios Técnicos Municipales que 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, si reúne las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, si el edificio es apto para el uso a que se destina y requerirá certificado/factura de entrega que acredite la correcta gestión de los residuos.

2. Si, como consecuencia de dicho informe, se comprobase la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se deberá de hacer constar en el informe técnico la clase de infracción cometida, y su posible legalización.

Asimismo se indicará, a los efectos de la concesión de la licencia de primera ocupación, si el edificio reúne condiciones de habitabilidad e higiene a los solos efectos de autorizar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad y análogos, sin perjuicio de corregir los posibles defectos encontrados. En este caso, la concesión de la licencia de primera ocupación se realiza con el único fin de permitir una ocupación del inmueble en base a que el mismo reúne las condiciones mencionadas.

OBLIGACIÓN DE RESOLVER

Artículo 7. 1. El Alcalde deberá resolver la solicitud en el plazo de dos meses, a partir de la fecha de entrada de la misma en las oficinas municipales.

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

3. Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde no la hubiere dictado, se considerará estimada la resolución, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DEL EDIFICIO

Artículo 8. 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 a los adquirentes, de forma fehaciente, la carencia de la licencia de primera ocupación, si ésta no se hubiese obtenido al tiempo de la enajenación.

3. Son obligaciones fiscales de las personas solicitantes de licencia de primera ocupación las siguientes:

a) El pago de las tasas o derechos que figuran en el Anexo I.

OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA Y GAS

Artículo 9. 1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica se sujetarán, en 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 licencia de primera ocupación para viviendas.

2. El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde a la empresa suministradora titular del servicio público, y tiene carácter provisional y duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística.

3. 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, solicitará a las Compañías suministradoras el corte del suministro, avisando con diez días de antelación a los interesados.

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

5. La empresa suministradora de agua no podrá suministrar agua para uso doméstico en edificios que no cuenten con licencia de primera utilización.

6. Igualmente la empresa suministradora de gas natural, no podrá suministrar el mismo para uso doméstico en edificios que no dispongan de la licencia de primera utilización.

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 10. Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera ocupación, conforme dispone el artículo 209 y siguientes de la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación de Territorio y Urbanismo en relación con los artículos 189, 199 y concordantes del mismo cuerpo legal y artículo 90 del Reglamento de Disciplina urbanística de 23 de junio de 1978.

Artículo 11. 1. 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 mil quinientos euros, si la actuación realizada fuese legalizable, conforme dispone el artículo 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

3. 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.

PERSONAS RESPONSABLES

Artículo 12. 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.

ÓRGANO COMPETENTE

Artículo 13. 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.

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 14. La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 15. En lo no previsto en la presente ordenanza regirán los preceptos: Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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 1978, y

la Ley la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

ANEXO I

TARIFAS POR CONCESIÓN DE LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN

Las tasas se liquidarán en función de la cuantía de los informes necesarios para cada expediente redactados por el arquitecto municipal, con una cuantía de 237,00 euros por cada uno de los informes emitidos .