



ORDENANZA REGULADORA Nº 2

ORDENANZA REGULADORA DE LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN Y OCUPACIÓN DE EDIFICIOS

En aplicación de lo establecido en el Artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y del Artículo 11.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la Primera Utilización y Ocupación de Edificios, es el momento para establecer un mecanismo de control que, actuando sobre la edificación realmente realizada, ofrezca un mayor grado de certeza que el que opera la licencia de obras, de la que viene a ser un complemento eficaz.

Para introducir este instrumento de acción urbanística, la presente Ordenanza contiene la regulación de sus elementos esenciales.

Artículo 1.-

La licencia de Primera Utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios previa constatación de que los mismos así como, en su caso, la urbanización correspondiente realizada con carácter simultáneo a la edificación, han sido ejecutados de conformidad a los proyectos previamente autorizados por el Ayuntamiento mediante licencias de obras y con sujeción a las condiciones establecidas en los expedientes de su tramitación.

Artículo 2.-

Están sujetas a licencia de primera utilización las edificaciones de nueva planta y aquellas en que se realicen obras que, por sus características y alcance, puedan considerarse equivalentes a la sustitución de la edificación, como:

- a) Las que supongan transformación general de los usos preexistentes en el inmueble.
- b) La rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento general del edificio.

Artículo 3.-

- 1.- La licencia se solicitará del Ayuntamiento, por los propietarios de las obras, una vez terminadas éstas y antes de su puesta en uso.
- 2.- La solicitud deberá presentarse en impreso formalizado acompañado de: a) Licencia de obras. b) Certificación final de obra suscrita por su técnico director en que se justifique el ajuste de lo construido al proyecto autorizado por el Ayuntamiento y a las condiciones establecidas en el respectivo expediente de licencia de obra. c) Impreso de alta en el Catastro.
- 3.- Los expedientes serán informados por los Servicios Técnicos Municipales competentes previa comprobación de la obra efectivamente realizada.
- 4.- La competencia para resolver el expediente corresponde al Alcalde u Órgano en que delegue.

Artículo 4.-

La licencia de primera utilización es requisito previo a los suministros de agua y electricidad, salvo en la medida en que fueran necesarios para la ejecución de la propia obra, así como los de gas y teléfono.

Artículo 5.-

Concedida la licencia se entenderán otorgadas, con carácter definitivo, las autorizaciones municipales precisas para enganche de las instalaciones propias del edificio a las redes municipales de alcantarillado y suministro de agua, sin perjuicio de la definición posterior de sus características por el Servicio Municipal correspondiente.

Artículo 6.-

La licencia de Primera Utilización, salvo error imputable a los interesados o ejercicio justificado de acción pública urbanística, exonera a promotores, constructores y técnicos de responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las de naturaleza civil o penal propias de la actividad.

Artículo 7.-

Serán causas de denegación de la licencia de primera utilización las desviaciones sobre el proyecto aprobado que supongan infracción urbanística, tales como aumentos de superficie construida, aumentos de altura, aumentos de número de viviendas aprobado en el planeamiento, cambios de uso manifiestamente opuesto a los autorizados o sin la correspondiente licencia, inexistencia o falta de funcionamiento de alguno de los servicios urbanísticos obligatorios (abastecimiento de agua, red de alcantarillado o energía eléctrica) por causas imputables al promotor, etc., sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

Artículo 8.-

1.- La puesta en uso de un edificio carente de licencia de primera utilización, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que se sancionará con multa del 1 al 5 por 100 del valor de la obra realizada, si fuera legalizable.

2.- La incoacción de expedientes urbanísticos sancionadores, así como aquellos que tengan por objeto garantizar mediante apremio administrativo el cumplimiento de las sanciones impuestas, se comunicará para su inscripción al Registro de la Propiedad, en aplicación de lo dispuesto en el Artículo 307.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Disposición adicional.-

A partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza, los actos municipales de concesión de licencias para obras y construcciones sujetas a la primera utilización, contendrán declaración expresa de tal sujeción y de la obligación de solicitar la licencia.

Disposición Final.-

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente al de publicación de su aprobación definitiva y será de aplicación a aquellos supuestos, contemplados en el ámbito de sujeción establecido en el Artículo 21, en que no se hubiere aún adquirido el derecho a la edificación por no haber concluido las obras que en esa fecha viniesen realizando.