



Ordenança governativa

Ordenança Municipal reguladora de l'atorgament de llicències de primera ocupació

Objecte

Article 1r.

La present Ordenança té per objecte establir els requisits i el procediment per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització dels edificis.

Edificis

Article 2n.

A efectes d'aquesta Ordenança tenen la naturalesa d'edificis, les edificacions de nova construcció o que hagin estat objecte de modificació substancial o d'ampliació, quan per a l'autorització de les obres s'hagi exigint un projecte, d'acord amb l'article 90 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis, de 13 de juny de 1995 o la normativa que el substitueixi.

Finalitat

Article 3r.

La llicència de primera ocupació o utilització té per finalitat exclusiva:

- Comprovar que l'edifici construït i la urbanització realitzada simultàniament, en el seu cas, s'han realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència urbanística concedida en el seu dia.
- Assegurar-se que el que està construït reuneix les condicions tècniques de seguretat, salubritat i ornat públics.
- Confirmar que l'edifici pot destinar-se a determinat ús.
- Assegurar-se que el constructor ha refet, en cas que s'haguessin malmès, els elements i l'equipament urbanístic afectats.

Sol·licitud de llicència

Article 4t.

1.- Els interessats a obtenir llicència de primera ocupació o utilització d'un edifici, presentaran una sol·licitud dirigida a l'Alcaldia de Castellví de Rosanes, dins el mes següent a la data d'acabament de les obres, la qual haurà de contenir, en tot cas, les següents dades:

- Nom i cognoms de l'interessat o, en el seu cas, de la persona que el representa, així com la identificació del lloc que s'assenyali a efectes de notificacions.



- b) Identificació de l'edifici respecte del que sol·licita la llicència, que haurà de concretar-se amb tota claredat.
- c) Lloc, data i signatura del sol·licitant o del seu representant.

2.- Els interessats hauran d'acompanyar a la instància els següents documents:

- a) Fotocòpia compulsada de la preceptiva llicència d'obra de nova planta, reforma d'estructura o ampliació.
- b) Certificat de l'acabament de l'obra, lliurat pel facultatiu director de la mateixa, en el qual s'acrediti, a més de la data d'acabament, el fet que les obres s'han realitzat d'acord amb el projecte aprovat o les modificacions posteriors i les condicions imposades i, que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.
- c) Dues fotografies de l'edifici i el seu entorn i dues dels vials adjacents.
- d) Certificat del compliment de control de qualitat i programa complet.

3.- Quan es tracti de la primera utilització d'habitatges, a la sol·licitud de llicències s'ha d'acompanyar el document de les especificacions tècniques de l'edifici (DET), signat per un tècnic competent, que ha d'incloure com a mínim els punts següents:

- a) Els plànols a escala de les plantes, els alçats i les seccions de l'edifici, que s'han de correspondre amb els del projecte d'execució.
- b) L'esquema detallat de les xarxes d'instal·lacions i dels sistemes de seguretat existents, tant els corresponents a cada habitatge com els comentaris.
- c) La descripció dels principals materials i solucions emprats en la construcció.
- d) Les instruccions d'ús i manteniment de les diverses parts de l'edificació.
- e) Aquelles altres que normativa posterior exigeixi als agents intervinents en el procés de l'edificació.

En els casos de llicències d'obres sol·licitades per promotors o constructors, entenent-se com a tals aquells agents intervinents en l'edificació definits en els articles 9 i 11 respectivament de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'edificació (BOE n.266, pàgina 38925), aquells quedaran obligats a sol·licitar i a obtenir la corresponent llicència de 1a. ocupació davant l'Ajuntament de Castellví de Rosanes, quedant obligats en cas d'alienació total o parcial de l'immoble a la constància que estableix l'article 9 de la present ordenança.

Així mateix en aquests casos els promotors o constructors que sol·licitin la llicència de 1a. ocupació hauran d'aportar a més la documentació a què fa referència la Llei de Propietat Horitzontal i que els sigui d'aplicació l'altra legislació aplicable en aquests casos.

Òrgan competent per a l'atorgament de la llicència

Article 5è.

La competència per a atorgar la llicència correspon a l'Alcalde que la podrà delegar en l'òrgan que ho consideri convenient.



Procediment

Article 6è.

1.- Iniciat el procediment per instància de la persona interessada, segons model que s'acompanya com annex I, s'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits, sol·licitant informe dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, i els que jutgi necessaris per resoldre fonamentant la conveniència de la seva sol·licitud.

2.- A l'informe del Servei Tècnic Municipal, prèvia inspecció, es farà constar si l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i a les condicions fixades per la llicència, si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i equipament urbà que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres d'edificació; si reuneix les condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, i si l'edifici és apte per a l'ús al qual és destinatari. Ha de concloure assenyalant la procedència o no, de l'atorgament de la llicència de primera utilització.

Obligació de resoldre

Article 7è.

1.- L'Alcalde, o l'òrgan que tingui delegada la competència, està obligat a dictar resolució expressa en el termini **d'un mes** a comptar des de la presentació de la sol·licitud.

2.- L'acceptació dels informes i dictàmens servirà de motivació a la resolució que s'incorpori o adjunti al text de la mateixa.

Efectes del Silenci Administratiu

Article 8è.

Transcorregut el termini assenyalat a l'article 7è d'aquesta ordenança i, si s'escau, el d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de llicència de primera utilització, llevat que es tracti d'obres de nova planta quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament.

Obligacions dels titulars de l'edifici

Article 9è.

1.- Queda prohibida als titulars de l'edifici construït l'ocupació prèvia a l'obtenció de la llicència de primera ocupació o utilització.

2.- En les alienacions total o parcials de l'immoble construït, es farà constar de forma fefaent als adquirents, la carència de la llicència de primera ocupació, si aquesta no s'hagués obtingut al temps de l'alienació, essent obligació del promotor de l'edificació l'obtenció de la mateixa.



Obligacions de les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua i gas

Article 10è.-

- 1.- Les empreses subministradores d'energia elèctrica i gas estaran subjectes, en relació a aquest subministrament, a les normes legals que se li hagin d'aplicar en ordre a comptadors provisionals per a obres i a la necessitat de la prèvia cèdula d'habitabilitat per a habitatges.
- 2.- El subministrament d'aigua per a obres, prèvia obtenció de la preceptiva llicència urbanística, correspon a l'Ajuntament, titular del servei públic, ja sigui directament o a través d'empresa concessionària, i té caràcter totalment provisional i duració limitada únicament al temps de vigència de la llicència urbanística.
- 3.- L'Ajuntament ja sigui directament o a través de l'empresa concessionària, un cop esgotat el termini concedit a la llicència per a l'acabament de les obres i, en el seu cas, la pròrroga o pròrrogues que procedeixin, tallarà el subministrament, avisant amb deu dies d'antelació als interessats.
- 4.- Queda prohibit utilitzar el subministrament d'aigua concedit per a les obres, en altres activitats diferents i especialment per a ús domèstic.
- 5.- L'Ajuntament o l'empresa concessionària no podrà subministrar aigua per a ús domèstic, en edificis que no comptin amb llicència de primera ocupació.

Infraccions

Article 11è.

Constitueix infracció urbanística la primera ocupació d'edificis sense la preceptiva llicència de primera ocupació o utilització, conforme disposa l'article 262 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aproven el refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, en relació amb els articles 247 del mateix cos legal i 90 del Reglament de Disciplina Urbanística, aprovat per Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, declarat vigent pel Reial Decret 304/1993, de 26 de febrer.

Sancions

Article 12è.

- 1.- La infracció a què es refereix l'article anterior serà sancionada amb multa de l'1 al 5 per 100 del valor de l'obra realitzada, fins un màxim de sis-cents euros, si l'actualització realitzada fos legalitzable, conforme disposa l'article 90 del Reglament de Disciplina Urbanística, en relació amb l'article 270, a) del Decret Legislatiu 1/1990 de 12 de juliol.
- 2.- Quan l'activitat assenyalada a l'article anterior no fos legalitzable, serà sancionada amb multa del cinc al deu per cent del valor de l'edifici, planta, local o dependència



ocupada, conforme disposa l'article 79 del Reglament de Disciplina Urbanística, fins al màxim de sis-cents euros.

3.- En cap cas podrà l'Ajuntament deixar d'adoptar les mesures tendents a restaurar l'ordre urbanístic vulnerat, disposant el cessament immediat de l'activitat d'ocupació com a mesura cautelar.

Persones responsables

Article 13è.

A la primera ocupació dels edificis sense llicència, seran responsables el promotor de les obres i el que realitzi l'ocupació, si fossin persones diferents, tenint la multa que s'imposi caràcter independent.

Òrgan Competent

Article 14è.

L'òrgan competent per a la resolució del procediment sancionador és l'Alcalde, conforme disposa l'article 51, b) de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya, sense perjudici de les facultats de desconcentració en un Regidor que pugui realitzar mitjançant una norma de caràcter general que revestirà la forma de Ban.

Procediment Sancionador

Article 15è.

1.- La potestat sancionadora s'exercirà mitjançant el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència municipals.

2.- Denegada la llicència s'ha d'acordar iniciar el corresponent expedient d'esmena i legalització, si s'escau, de les obres realitzades i el procediment sancionador d'acord amb la legislació urbanística, quan sigui procedent.

Règim Jurídic

Article 16è.

En el que no sigui previst a la present ordenança, regiran els preceptes de la Llei 8/1987, de 15 d'abril, Municipal i de Règim Local de Catalunya, el Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, i el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, de 13 de juny de 1995.



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera- Les sol·licituds d'obres presentades abans de l'aprovació inicial de la present ordenança es regiran pel règim establert en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres.

Segona- Les sol·licituds d'obres presentades després de l'aprovació inicial de la present ordenança i per tant durant la tramitació de la mateixa es sotmetran al règim establert en aquesta ordenança o en el seu text definitiu.

Castellví de Rosanes, març de 2002.

L'ALCALDE,

Lluís Tomàs i Moreno.

DILIGÈNCIA.-

L'estenc jo la Secretari Municipal per fer constar que el text de la present Ordenança reguladora de l'atorgament de llicències de primera ocupació transcrits en paper d'aquest Ajuntament i numerats de l'1 al 6, rubricats i segellats cadascun d'ells, correspon íntegrament al text aprovat per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el dia 6 de març de 2002, així com l'annex I que s'adjunta a continuació.

Castellví de Rosanes,
La Secretària

Vist i plau
L'Alcalde

DILIGÈNCIA:

*S'estén per a fer constar que la present Ordenança Fiscal ha estat aprovada definitivament segons Edicte inserit al BOP núm. 073, de 26 de MARÇ de 2002.
Castellví de Rosanes, 17 de MAIG de 2002.
La Secretària-Interventora,*