

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Almodóvar del Río

Núm. 8.115/2011

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día cinco de septiembre de dos mil once, ha adoptado, una vez resuelta la alegación presentada, acuerdo de aprobación definitiva de la Ordenanza Municipal reguladora del Otorgamiento de Licencias de Primera Ocupación y Primera Utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, en el Municipio de Almodóvar del Río, cuyo texto fue aprobado inicialmente en sesión plenaria celebrada el día seis de julio de dos mil once.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, procede la publicación íntegra de la citada Ordenanza.

El texto íntegro de la Ordenanza es el siguiente:

“Ordenanza Municipal reguladora del otorgamiento de licencias de ocupación y primera utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, en el municipio de Almodóvar del Río.

La Constitución de 1978 garantiza el derecho de propiedad privada como uno de los derechos de los ciudadanos de carácter fundamental que se incluyen en la sección segunda del capítulo segundo del título primero; es decir, como uno de los derechos fundamentales del segundo nivel de protección constitucional, a los que se garantiza destacadamente mediante la reserva de Ley y la salvaguarda de su contenido esencial, indisponible para el legislador (art. 53.1 CE). La Constitución no define lo que sea el derecho de propiedad privada que se reconoce en el apartado 1 del art. 33 «Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia». Tan sólo dice de él que la función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes». Serán por tanto sólo las Leyes quienes determinen los elementos que deberán considerarse integrados en la función social de aquel derecho a efectos de señalar límites a la libertad e independencia inherentes al instituto mismo del derecho a la propiedad. Del estudio de la normativa aplicable se deduce la inexistencia de Ley que imponga límites o requisitos para la concesión o denegación de la licencia de ocupación o primera utilización de los edificios. La Ley 7/2002, de 17 diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía sujeta, en el art. 169.1 e), a la obtención de previa licencia urbanística municipal, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso. El art. 175.2 del mismo cuerpo legal establece que las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización. El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía también hace referencia a este tipo de Licencias, en especial en los artículos 13.1.d) y 26.

Estos artículos son los únicos que recogen la escasa regulación de este tipo de licencias. Por lo que se refiere a la normativa estatal aplicable a esta materia, nos debemos remitir al art. 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 15 de junio de 1955 que dispone que estarán sujetas a previa licencia la primera utilización de los edificios; en estas licencias en todo caso se examinará, si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana y, además (...) si el edificio puede destinarse a

determinado uso, por estar situado en zona apropiada, y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización. Las licencias de ocupación o primera utilización de los edificios han formado parte, tradicionalmente, del proceso urbanístico edificatorio, teniendo como presupuesto el certificado de terminación de las obras expedido por técnico competente y ajeno pues, a la Administración municipal. Es lógico, y así ha venido ocurriendo en la práctica administrativa, que por medio de esta licencia se compruebe la conformidad de la edificación con el proyecto constructivo; no obstante, no debemos olvidar, siendo uno de los objetivos fundamentales de esta Ordenanza, el auténtico y real alcance de la licencia, cual no es otro que posibilitar la material ocupación y uso del inmueble, posibilitando la contratación de los servicios de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos. Para posibilitar la material ocupación y uso del inmueble, este deberá reunir óptimas condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, debiendo todas ellas quedar debidamente certificadas por técnico competente. Resulta evidente, de todo lo anteriormente expuesto, que la falta de concreción legislativa a la hora de establecer los criterios o requisitos legales que se han de tener en cuenta para la concesión, o denegación, de la licencia de primera ocupación, hace necesario que, hasta tanto se promulguen las normas urbanísticas precisas, se apruebe la presente Ordenanza

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de las licencias de ocupación y primera utilización de edificios, establecimientos e instalaciones en general en el municipio de Almodóvar del Río, conforme a lo dispuesto en el artículo 169.1 e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el artículo 13.1.d) del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo y en el artículo 21.2.d), del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

Artículo 2.º Actos sujetos a licencia.

1. Con carácter general, están sujetas a licencia de ocupación y primera utilización a la que se refiere el art. 169.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la primera ocupación de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y de aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación o rehabilitación, en las que haya habido modificación del uso al que se destinan o alteraciones en la intensidad de dichos usos; ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística y de conformidad con el instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

2. Así mismo, están sujetos a la citada licencia, la primera, segunda y ulteriores ocupaciones de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones siguientes:

Uno. Aquellos erigidos lícitamente con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el mismo.

Dos. Los destinados a usos o actividades autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, y que resultaren disconformes con el régimen de usos previsto por este.

Tres. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinacio-

nes, y demás de los que se desconozcan sus antecedentes administrativos, respecto de los cuales haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la misma se haya ejercitado; y lo anterior, sin perjuicio, en su caso, de lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía para obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de asimilación a la de fuera de ordenación”.

Cuatro. Aquellos erigidos lícitamente conforme al instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio, que dispongan de licencia de ocupación o primera utilización, respecto de los cuales sea necesario formalizar un nuevo contrato con las empresas suministradoras de servicios a las que se refiere el art. 8 de la presente Ordenanza, a consecuencia de un cambio en la titularidad del inmueble o de un arrendamiento del mismo.

3. En ningún caso será de aplicación esta Ordenanza en los siguientes casos:

a. Los erigidos sin licencia o en contra de sus determinaciones, respecto de cuales no haya prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido y/o no haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b. Edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones ubicadas en Dominio Público o en terrenos de titularidad municipal.

Artículo 3.º Finalidad.

La licencia de ocupación y primera utilización es un acto de intervención administrativa en la actividad de los administrados en el que se verifica y comprueba si el edificio reúne las oportunas condiciones de seguridad y salubridad, según las normas urbanísticas y las reglas de la licencia, y que tiene por finalidad exclusiva:

1.- En los supuestos previstos en el apartado 1 del art.2 de la presente Ordenanza, los siguientes:

a) Comprobar que el edificio construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y las condiciones impuestas en la licencia de obras concedida en su día.

b) Comprobar que lo construido reúne las condiciones de habitabilidad e higiene, seguridad y solidez.

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

2. En los supuestos previstos en el apartado 2 del art. 2 de la presente Ordenanza, las finalidades de la licencia serán las comprendidas en las letras b) y c) del apartado anterior, y se pronunciará expresamente respecto de la situación de fuera de ordenación en que pudiera incurrir el edificio, construcción, establecimiento o instalación.

TÍTULO II.- PROCEDIMIENTO.

Artículo 4.º Solicitud de licencia.

1. Los interesados en obtener la licencia de ocupación o primera utilización de edificios, establecimientos e instalaciones en general, presentarán una solicitud dirigida a la Alcaldía, según el modelo existente en las oficinas municipales, junto a la documentación que se señala en los apartados siguientes.

2. En los supuestos previstos en el artículo 2.1 de la presente Ordenanza, los documentos que se acompañarán a la solicitud son:

a) En caso de obra nueva o rehabilitación de vivienda, se deberá aportar Certificado Final de las obras, expedida por el Director

Técnico de las mismas, según el modelo del colegio profesional correspondiente.

b) Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

c) Justificación de la incorporación a la inscripción registral de las condiciones que hubiera impuesto la licencia de obras, en su caso.

d) Para edificaciones y construcciones ubicadas en suelo urbano informe de las empresas suministradoras de los diferentes servicios acreditando su correcta ejecución.

e) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

3. En los supuestos previstos en el artículo 2.2 de la presente Ordenanza, la documentación será:

a) Certificado emitido por Técnico competente en el que se acredite, en su caso, la antigüedad de la edificación, construcción, establecimiento o instalación, así como su habitabilidad, higiene, seguridad y solidez, y que reúne todas las condiciones necesarias para el uso a que se encuentre destinada. El certificado incluirá la documentación gráfica necesaria para una completa descripción de la obra, construcción, establecimiento o instalación, así como su ubicación y emplazamiento.

b) Cuando sea necesario aplicar el régimen de fuera de ordenación el certificado técnico describirá pormenorizadamente que parte de la edificación es la afectada y los preceptos normativos que incumple.

c) Justificación de haber presentado la solicitud para proceder al alta catastral de la nueva edificación e informe de la oficina de gestión catastral acreditativo de que se ha aportado toda la documentación exigida.

d) Documento que justifique el cambio de titularidad, en su caso.

Artículo 5.º Procedimiento.

Uno. Para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones erigidas en base a la licencia urbanística concedida y que resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, incluidas en los supuestos previstos en el art. 2.1 de la presente Ordenanza, el procedimiento será el siguiente:

a. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de la Oficina Técnica Municipal de este Ayuntamiento los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.

b. Los informes técnicos y jurídicos harán constar, como mínimo, que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida, todo ello de conformidad y a la vista de los Certificados Técnicos que consten en el expediente. En caso de disconformidad de las obras ejecutadas se hará constar en el informe técnico, indicando la infracción cometida y su posible legalización, en su caso.

c. Emitidos los correspondientes informes, por la Oficina Técnica Municipal se elevará propuesta de resolución al órgano competente para resolver. En el caso de que el informe fuera desfavorable, se concederá audiencia al peticionario, por plazo de 10 días hábiles, con anterioridad a la redacción de la propuesta de resolución.

Dos. Para edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en el supuesto previsto en el art. 2.2 de la presente Ordenanza, el procedimiento será el siguiente:

a. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de la Oficina Técnica Municipal de este Ayuntamiento los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.

b. Los informes técnico y jurídico harán constar si el edificio, construcción, establecimiento o instalación reúne condiciones de seguridad, solidez, habitabilidad, higiene, salubridad, ornato público y si es apto para el uso al que se destina.

c. En su caso, deberá acreditarse en el expediente que ha prescrito la infracción urbanística que pudiera haberse cometido, indicando la antigüedad de la construcción, y que transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado sin que la misma se haya ejercitado.

d. En el caso de que el edificio, construcción, establecimiento o instalación no resulten conformes con el planeamiento general vigente en el momento de la solicitud, la resolución de la licencia se realizará declarando expresa y simultáneamente su condición de fuera de ordenación.

Artículo 6.º Resolución.

La competencia para el otorgamiento de la licencia de ocupación y primera utilización le corresponde al Alcalde, u órgano en quien delegue.

TÍTULO III.-OBLIGACIONES.

Artículo 7.º 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 ocupación y primera utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general.

2. En las enajenaciones totales o parciales del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, la carencia de la licencia de ocupación y primera utilización, si esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 8.º Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido éste plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

3. Queda prohibido utilizar el suministro provisional de agua concedido para la ejecución de las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.

TÍTULO IV.- RÉGIMEN SANCIONADOR.

Artículo 9.º Infracciones y sanciones.

1. Constituye infracción urbanística grave la ocupación y utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, sin disponer de la preceptiva licencia de ocupación o primera utilización, y será sancionada de conformidad con lo previsto en los artículos 222 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 96 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el mencionado precepto legal.

2. Así mismo, constituye infracción urbanística leve, de conformidad con el art. 207.2 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuación en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar; esta infracción será sancionada con multa por importe de 600 euros, conforme a lo previsto en el art. 208.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Igualmente, constituye infracción urbanística grave, de conformidad con el art. 207.3 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la emisión de documentación o de Certificados Técnicos que no se ajusten a la realidad con la finalidad de obtener la licencia de ocupación o primera utilización; esta infracción será sancionada con multa por importe de 3.000 euros, conforme a lo previsto en el art. 208.3.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. En ningún caso el Ayuntamiento podrá dejar de adoptar las medidas tendentes al restablecimiento del orden urbanístico perturbado, pudiendo disponer el cese inmediato de la ocupación autorizada, como medida cautelar.

Artículo 10.º Personas responsables.

1. El otorgamiento de la licencia de ocupación o primera utilización no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieran podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos intervinientes en el proceso de edificación.

2. A tal efecto, tendrán la consideración de responsables:

a. El promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, en la ocupación o primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones o modificación del uso de los mismos sin licencia, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

b. Las Empresas suministradoras que contraten los servicios sin exigir la licencia correspondiente.

c. El Técnico que redacte una documentación técnica o un Certificado final de obra que no se ajuste a la realidad, con la finalidad de conseguir la licencia que se regula en esta Ordenanza. En este supuesto, con independencia de la adopción de medidas de disciplina urbanística y de las responsabilidades penales que pudieran derivarse de la condición de documento público de los certificados y documentación técnica mencionados, se pondrá en conocimiento del Colegio Profesional competente.

Artículo 11.º Órgano competente.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde u órgano en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el artículo 195 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 12.º Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

Disposición adicional Primera.-Clases de licencias de ocupación y primera utilización

1. En desarrollo de lo previsto en la presente Ordenanza, las licencias de ocupación o primera utilización a otorgar por parte de

este Ayuntamiento se clasifican en:

a) Licencia de Primera Ocupación/Utilización: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones incluidas en los supuestos previstos en el art. 2.1 de la presente Ordenanza.

b) Licencia de Ocupación: para las edificaciones, construcciones, establecimientos e instalaciones, incluidas en los supuestos previstos en el art. 2.2 de la presente Ordenanza.

2. En caso de ser preceptiva Licencia municipal de Actividad, de conformidad con lo previsto en el art. 41 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la primera utilización de las edificaciones requerirá, además de la Licencia de Primera Ocupación/Utilización a que se refiere la letra a) del apartado anterior, la suscripción del correspondiente Acta de Puesta en Marcha de la Actividad, previa comprobación por los servicios técnicos municipales del cumplimiento de las medidas correctoras impuestas en la resolución de calificación ambiental.

Disposición adicional segunda.-Licencias de ocupación o primera utilización parciales.

Pueden otorgarse licencias de ocupación o primera utilización limitadas a las fases de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las fases concretas del proyecto para cuya primera ocupación o utilización se solicite autorización resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b) En la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo en el momento de la solicitud de licencia parcial los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

c) Que cuando el Ayuntamiento considere procedente exigirlo, el solicitante constituya una garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes en alguna de las formas previstas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Disposición adicional tercera.-

La expedición de las licencias a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de la Tasa que corresponda conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

Disposición transitoria primera.-

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la licencia de ocupación o primera utilización a que se refiere la presente Ordenanza.

Disposición transitoria segunda.-

Los expedientes de licencias de ocupación o primera utilización iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se ajustarán, en cuanto su resolución, al procedimiento previsto en el momento de la solicitud.

Disposición Final Primera.-

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez transcurridos quince días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Disposición Final Segunda.-

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación."

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Almodóvar del Río, 8 de septiembre de 2011.- La Alcaldesa,
Fdo: María Sierra Luque Calvillo.