



**ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS DE OCUPACIÓN
Y LA PRIMERA UTILIZACIÓN DE LOS EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E
INSTALACIONES EN GENERAL, ASÍ COMO LA MODIFICACIÓN DE SU USO, EN EL
MUNICIPIO DE PEAL DE BECERRO.
VIGENTE A 01/01/2014**

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 C.E.). 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 de 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 art. 55.1.e) de la misma establece que no podrá concederse licencia municipal de 1ª ocupación, hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

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. El alcance de la licencia es posibilitar la material ocupación y utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones previa comprobación de la legalidad urbanística.

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; toda la fundamentación anterior inspira el contenido básico de la Ordenanza, siendo además la única vía para evitar una actuación indiscriminada de la Administración Municipal.

Artículo 1º. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y procedimiento para el otorgamiento de la licencia de ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169.1 e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Art. 1.10 y 1.13 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978 y en el artículo 21.2.d), del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, de 17 de junio de 1955.

Artículo 2º. Ámbito de aplicación.

1. Los edificios, establecimientos e instalaciones que resulten conformes con la normativa urbanística vigente, distinguiendo entre:
 - a. Los que dispongan de licencia urbanística.
 - b. Los que careciendo de ella, y estando contruidos con anterioridad a 1990, sean conformes a la normativa urbanística vigente.
2. Los edificios, establecimientos e instalaciones que resulten disconformes con la normativa urbanística vigente, distinguiendo entre:

- a. Los autorizados con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que resulte de aplicación y que resultaren disconformes con el mismo.
- b. Los no autorizados legalmente en los que se demuestre que ha prescrito el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Artículo 3º. Finalidad.

La licencia de primera utilización u ocupación y la modificación del uso de los edificios, establecimientos e instalaciones, tiene por finalidad posibilitar su material ocupación y utilización; previa comprobación de:

1. La legalidad urbanística en los siguientes términos:
 - a. En los supuestos 1.a) y 2.a) del artículo 2º, mediante:
 - Conformidad con licencia urbanística.
 - Adecuación a Ordenanzas y Reglamentos Municipales.
 - Terminación de la urbanización, con suficiencia de redes para su suministro.
 - b. En el supuesto 1.b) del mismo artículo, mediante acreditación de su adecuación a la normativa urbanística vigente.
 - c. En el supuesto 2.b) del mismo artículo, mediante acreditación de que haya prescrito la potestad de protección de la legalidad urbanística.
2. Condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez.

Artículo 4º. Solicitud de licencia.

1. Los interesados en obtener licencia de ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso, presentarán una solicitud dirigida a la Alcaldía del Excelentísimo Ayuntamiento de Peal de Becerro, según el modelo existente en las dependencias municipales, junto a la documentación que se señala en los apartados siguientes.
2. En todos los supuestos previstos en la presente Ordenanza, los documentos que se acompañarán a la solicitud son:
 - a) Documento acreditativo del pago de las tasas correspondientes, en su caso.

- b) Acreditación de alta en Catastro del Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana mediante recibo o declaración de alta o modificación, en su caso.
 - c) Fotografías de las fachadas a los espacios públicos.
3. En los supuestos previstos en el artículo 2.1.a), además de lo anterior se acompañará:
- a) Fotocopia de la licencias urbanísticas.
 - b) Certificado final de obra visado, en el que se acredite su terminación y las condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez; según modelo señalado en el Anexo I de esta Ordenanza.
 - c) Certificado final de instalación de telecomunicaciones (visado) en su caso.
4. En los supuestos previstos en el artículo 2.1.b) y 2.2.b) de la presente Ordenanza, la documentación adicional al párrafo 2º será:
- a) Certificado emitido por Técnico competente, según el modelo señalado en el Anexo II de esta Ordenanza, en el que se acredite, en su caso, las características de la edificación, establecimiento o instalación, mediante descripción detallada de la misma, superficies útiles y construidas, calidades y materiales empleados, etc., la antigüedad de la edificación, establecimiento o instalación y la habitabilidad, higiene, seguridad y solidez, así como que reúne condiciones de uso, junto a croquis acotado.
 - b) Para los supuestos del apartado 2.1.b), documento acreditativo de la antigüedad anterior a 1990.
 - c) Para los supuestos del apartado 2.2.b), documento acreditativo de la prescripción del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado. Se admitirá solo documentos expedido por organo administrativo o judicial.
5. En lo supuestos previstos en el artículo 2.2.a) de la presente Ordenanza, la documentación adicional al párrafo 2º será:
- a) Fotocopia de la licencia de obras y actividad, en su caso, obtenida con anterioridad a la entrada en vigor del Planeamiento Vigente.
 - b) Certificado emitido por Técnico competente, según el modelo señalado en el Anexo II de esta Ordenanza.

Artículo 5º. Órgano competente para el otorgamiento de la licencia.

La competencia para otorgar la licencia corresponde al órgano que se la atribuya la legislación vigente.

Artículo 6º. Procedimiento.

Será el previsto en la normativa urbanística vigente y, en su defecto, se aplicarán las normas del procedimiento administrativo común.

Artículo 7º. Obligación de resolver.

1. El órgano competente deberá resolver la solicitud en el plazo establecido en la normativa urbanística, o en la de procedimiento administrativo común, en su defecto.
2. La aceptación de los informes servirá de motivación a la resolución cuando se incorporen o adjunten al texto de la misma.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 8º. 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 la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general o la modificación del uso.
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 primera ocupación, si ésta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 9º. Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica y agua.

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 ocupación para edificios, establecimientos e instalaciones en general.
2. El suministro de agua para obras, previa obtención de la preceptiva licencia urbanística, corresponde a la concesionaria del servicio municipal de aguas y tendrá carácter provisional y

duración limitada al tiempo de vigencia de la licencia urbanística.

3. Queda prohibido utilizar el suministro de agua concedida para las obras, en otras actividades diferentes y especialmente para uso doméstico.
4. La concesionaria del servicio municipal de aguas no podrá suministrar agua para uso doméstico, en edificios que no cuenten con licencia de ocupación.

Artículo 10°. Infracciones y sanciones.

1. Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios o modificación del uso, sin la preceptiva licencia de primera ocupación, conforme dispone el artículo 222 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el mencionado precepto legal.
2. Asimismo, constituye infracción urbanística, 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, como mínimo será sancionada con multa de 600 euros, tal y como se desprende del Art. 208.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
3. Constituirá infracción de las determinaciones de la presente Ordenanza, la emisión de documentación o de Certificados Técnicos que no se ajusten a la realidad con la finalidad de conseguir la licencia de ocupación; estas infracciones serán sancionadas de conformidad con lo establecido en la LOUA y demás legislación aplicable.
4. 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.

Artículo 11°. Personas responsables.

Tendrán la consideración de responsables:

1. 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.

2. Las Empresas suministradoras que contraten los servicios sin exigir la licencia correspondiente.
3. 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, se pondrá en conocimiento del Colegio Profesional competente.

Artículo 12º. Órgano competente.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador será el que corresponda conforme a la legislación vigente.

Artículo 13º. Procedimiento sancionador.

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación de Procedimiento Administrativo Común, con las especialidades previstas en la normativa urbanística vigente.
2. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 196.2 de la Ley de Ordenación Urbanística.

Artículo 14º. 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 de las Bases de Régimen Local, el Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978, 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 final

Única. La presente Ordenanza entrara en vigor con ocasión de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma.

A N E X O I

- IDENTIFICACION DEL TECNICO:

- IDENTIFICACION DEL EDIFICIO, ESTABLECIMIENTO O INSTALACION:
 - Tipo de Suelo:
 - Sistema Estructural:

- TIPO DE ACTUACION:
 - () Obra Nueva.
 - () Reforma o Ampliación.
 - () Modificación de Uso.

CERTIFICO:

1°. Que las actuaciones indicadas han sido ejecutadas conforme a la Licencia Urbanística aprobada, teniendo en cuenta las condiciones generales y particulares impuestas en el expediente.

2°. Su solidez estructural, salubridad, seguridad y habitabilidad conforme a las condiciones higiénicas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.-

3°. Que (SI / NO) se han ejecutado las obras de urbanización simultáneas necesarias para considerar la parcela donde se actúa como solar.

Se acompaña descripción de las modificaciones y estado final de la actuación (objeto de nueva licencia urbanística).-

A N E X O I I

- IDENTIFICACION DEL TECNICO:

- IDENTIFICACION DEL EDIFICIO, ESTABLECIMIENTO O INSTALACION:

- Tipo de Suelo:

- Sistema Estructural:

- TIPO DE ACTUACION:

() Conforme con el Planeamiento actual sin Licencia.

() Disconforme con el Planeamiento actual, pero conforme con el anterior.

CERTIFICO:

Que tras un reconocimiento del edificio, establecimiento o instalación de la actuación descrita, cuyas características geométricas se describen en cuadro adjunto, croquis acotado y otros documentos que se estimen precisos para demostrar que se adaptan a la normativa urbanística en vigor, ó en su caso a la normativa urbanística con la que se concedió la licencia urbanística.

Así mismo CERTIFICO su solidez estructural, salubridad, seguridad y habitabilidad, conforme a las condiciones higiénicas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.-