

## **Ordenanza licencias de primera ocupación de Orbaneja Riopico**

Artículo 1º.- Objeto.- La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de inmuebles, edificios y locales.

Artículo 2º.- Edificios.- A efectos de esta Ordenanza tienen la naturaleza de edificios, las obras de nueva planta y también, los edificios resultantes de la ampliación o reforma de estructuras de los ya existentes, realizadas al amparo de una licencia urbanística.

Artículo 3º.- Finalidad.- La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad exclusiva:

- a) Comprobar que el inmueble, edificio o local construido y la urbanización realizada simultáneamente, en su caso, se han realizado con arreglo al proyecto técnico y la licencia urbanística concedida en su día.
- b) Cerciorarse de que lo construido reúne las condiciones técnicas de seguridad, salubridad y ornato públicos.
- 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 afectados.

Artículo 4º.- Solicitud de licencia.-

1. Los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida al alcalde del Ayuntamiento de Orbaneja Riopico, la cual deberá contener, en todo caso. Los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos del interesado, en su caso, de la persona que lo representa, así como la identificación del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- b) Identificación del edificio respecto del que se solicita la licencia, que habrá de concretarse con toda claridad, adjuntando fotografías de las fachadas exteriores.
- c) Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

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

- a) La preceptiva licencia de obra de nueva planta, reforma de estructura o ampliación.
- b) Certificado relativo al Art. 293-2-d del Decreto 22/2004 sobre el Reglamento de urbanismo de Castilla y León.
- c) Certificado de haber dado de alta el inmueble en la Gerencia Territorial del catastro o que acredite la solicitud de inscripción catastral.
- d) Boletines correspondientes al funcionamiento de las instalaciones del edificio.

e) Acreditación de la aceptación municipal de los viales y en su caso obras de urbanización correspondientes.

3. La existencia de enganche o acometida a las redes de abastecimiento de agua (incluido instalación de contador) y alcantarillado, así como el pago de

las tasas correspondientes, será obligatorio para la concesión de las licencias de primera ocupación. La llave de paso, así como el contador, deberá quedar debidamente precintado, hasta que se produzca el alta para la utilización de los servicios, que requerirá la licencia de primera ocupación.

4.- A efectos de la licencia regulada en la presente ordenanza, tendrán carácter independiente y serán objeto de licencias diferentes, cada uno de los elementos construidos, que puedan ser considerados como unidades distintas del resto, y que gocen de la posibilidad de utilización independiente. En caso de viviendas, cada una de ellas será objeto de licencia diferente.

Artículo 5º.- Competencia.- La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde, que si lo considera oportuno, podrá delegar en el Ayuntamiento Pleno.

Artículo 6º.- Procedimiento.- 1.- Iniciado el procedimiento a solicitud de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabando el instructor simultáneamente informes de los Servicios Técnicos del ayuntamiento, de la Intervención de Fondos y los que juzgue necesarios para resolver, fundamentando la conveniencia de recabarlos.

2. El informe de los Servicios técnicos 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; y si el edificio es apto para el uso a que se destina.

3. El informe de la Intervención de Fondos versará en orden a la obligación de contenido económico.

4. Los informes serán evacuados en el plazo máximo de diez días.

Artículo 7º.- Obligación de resolver.- 1.- El Alcalde está obligado a dictar resolución expresa en el plazo máximo de dos meses.

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

Artículo 8º.- Acto presunto.- Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde no la hubiere dictado, se considerará estimada la resolución.

Artículo 9º.- Obligaciones de los titulares del edificio.-

1.- Queda prohibida a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

2.- En la enajenación total o parcial del inmueble construido, se hará constar de forma fehaciente a los adquirentes, las carencias de la licencia de primera ocupación, si esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 10.- Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, telefonía y otros servicios.- 1.- Las empresas suministradoras de energía requerirán la licencia de primera ocupación, para la contratación de los servicios, que no sean para la ejecución de obras.

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

3.- El servicio de teléfono, quedará igualmente condicionado a la obtención de la preceptiva licencia de primera ocupación.

4.- 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, cortará el suministro, avisando con diez días de antelación a los interesados.

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

6.- El Ayuntamiento o en su caso la empresa distribuidora, no podrá suministrar agua para uso doméstico o de ejercicio de una actividad, en edificios que no cuenten con licencia de primera ocupación.

Artículo 11º.- Infracciones.- Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera utilización y ocupación.

Artículo 12º.- Sanciones.- 1.- La infracción a que se refiere el artículo anterior será sancionada con multa de 500,00 a 6.000,00 €.

2.- 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 13º.- Personas responsables.- Será sujeto responsable de la obligación de obtener licencia de primera ocupación y, en su caso, de las responsabilidades administrativas derivadas de su incumplimiento, el promotor de la edificación y, en su defecto, el constructor de las mismas; en defecto de los anteriores, serán responsables los ocupantes del inmueble.

Artículo 14º.- Órgano competente.- El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el alcalde, conforme dispone el artículo 21,1 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 15º.- Procedimiento sancionador.- La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento regulador del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Artículo 16º.- Ordenanza Fiscal.- La expedición de las licencias a que se refiere la presente Ordenanza, dará lugar a la liquidación de la tasa que corresponda según la Ordenanza Fiscal reguladora de las tasas por expedición de documentos administrativos.

Disposición final.- La presente Ordenanza aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento el día 19 de marzo de 2008, entrará en vigor y comenzará a aplicarse a partir del día siguiente al de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.