

Ordenança municipal reguladora de l'atorgament de les llicències de primera ocupació del edificis

Entrada en vigor: 22/9/04. Anunci BOPB núm. 228.

Exposició de motius

Article 1. Objecte

Article 2. Definicions

Article 3. Finalitat

Article 4. Sol·licitud de llicència

Article 5. Procediment per a l'atorgament de la llicència

Article 6. Òrgan competent per resoldre

Article 7. Obligació de resoldre

Article 8. Acte presumpte

Article 9. Obligacions dels titulars de l'edifici

Article 10. Obligacions de les empreses subministradores d'energia elèctrica i aigua

Article 11. Infraccions

Article 12. Sancions

Article 13. Persones responsables

Article 14. Procediment sancionador

Article 15. Règim jurídic

Article 16. Efectes de la modificació de la legislació de l'Estat o de l'autonòmica

Diposició final

Disposició transitòria

Exposició de motius

I. Entre els actes subjectes a llicència municipal hi figura la primera ocupació o utilització dels edificis en general.

L'article 179.2.e) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 3600, de 21/3/2002) recull que estan subjectes a la llicència urbanística la primera utilització i ocupació dels edificis.

L'article 12 de la Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'Habitatge, estableix que la llicència de primera ocupació o utilització dels habitatges preceptuada per la legislació urbanística acredita el compliment de les condicions imposades en la llicència d'obres, l'atorgament de la llicència de primera ocupació és competència municipal i per a obtenir-la és necessària la presentació de la documentació tècnica relativa al manteniment i la conservació de l'habitatge.

Els articles 90 i 91 del Decret 135/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals (en endavant, ROAS) regulen el procediment per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació.

II. Normalment, allà on és implantada, aquesta llicència es lliga amb les connexions a la xarxes de subministrament d'aigua potable, baixa tensió, gas i a la xarxa del clavegueram, de manera que aquestes connexions no s'autoritzen i, per tant, l'edifici no es pot fer servir materialment sense la prèvia obtenció de la llicència de primera utilització, la qual cosa comporta la plena garantia de realització d'acord amb les condicions de la llicència i de reposició de tot allò afectat o malmès per les obres.

Aquesta previsió té la seva cobertura legal en l'article 91.5 del citat ROAS, segons el qual la utilització i el gaudi dels serveis municipals relacionats amb l'ús de l'edificació poden restar condicionats a l'atorgament de la llicència de primera utilització.

III. Per altra part, l'ordenança és amatent a la normativa sobre les Infraestructures Comunes de Telecomunicació (ICT), per tal de facilitar la incorporació dels ciutadans a la societat de la informació i el coneixement. L'ajuntament ha de ser especialment sensible als drets que la normativa vigent sobre les ICT atorga a la ciutadania, la qual és cada vegada més conscient i exigent del dret constitucionalment garantit al lliure accés a la informació.

En els darrers temps s'ha anat promulgant una nombrosa normativa sobre el règim jurídic i tècnic de les infraestructures comunes de telecomunicacions, a remolc de l'avenç constant de la tecnologia. En concret, en el marc normatiu actualment vigent que regula la matèria coexisteixen la normativa estatal i l'autonòmica. Així, el Reial Decret 1/1998, de 27 de febrer, i el Reglament que el desplega, aprovat pel Reial Decret 401/2003, de 4 d'abril, regulen les infraestructures comunes de telecomunicacions en els edificis de tot l'Estat. La Generalitat de Catalunya, en ús de les competències que sobre la matèria té atribuïdes ha dictat els Decrets 172/1999, de 29 de juny; i els Decrets 116 i 117, de 20 de març de 2000 ambdós, pels quals s'estableixen, respectivament, el règim jurídic i s'aprova la norma tècnica de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per a l'accés al servei de telecomunicacions per cable; i d'emissions terrestres i de satèl·lit (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3145, de 23.5.2000).

Així, segons s'indica en l'article 1 del Decret 84/1999, de 23 de març, s'atribueixen a la Direcció General de Radiodifusió i Televisió de la Generalitat de Catalunya (adscrita al Departament de la Presidència) diverses funcions sobre les infraestructures comunes de telecomunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicació a l'interior dels edificis; i en els articles 6 dels Decrets 116/2000 i 117/2000, sobre la norma tècnica per a l'accés als serveis de telecomunicació, s'estableix que per a l'expedició de llicències de primera ocupació i cèdules d'habitabilitat s'ha d'haver realitzat el projecte tècnic específic d'Infraestructures de Telecomunicacions i tramitat davant de l'esmentada Direcció General de Radiodifusió i Televisió (en endavant, DGRTV). A tal efecte, aquesta direcció general, prèvia sol·licitud de l'interessat, expedirà una certificació en la qual es farà constar la presentació del corresponent projecte tècnic de la infraestructura o del butlletí d'instal·lació i, si correspon, del certificat que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic de telecomunicacions.

En coherència amb aquesta previsió, entre la documentació que s'exigeix perquè s'acompanyi a la sol·licitud de la llicència de primera ocupació s'hi ha afegit el certificat de la DGRTV en la qual es fa constar que el projecte d'infraestructures Comunes de Telecomunicació s'ha realitzat d'acord a la legislació vigent.

Cal remarcar que l'esmentat certificat només s'exigeix respecte d'aquells edificis inclosos dins de l'àmbit d'aplicació del Reial Decret 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions, és a dir:

- Tots els edificis, d'ús residencial o no, siguin o no de nova construcció, que estiguin acollits, o s'hagin d'acollir, al règim de propietat horitzontal regulat per la Llei 49/1960, de 21 de juliol, de propietat horitzontal, reformada per la Llei 8/1999, de 6 d'abril.

- Els edificis que, en tot o en part, hagin estat o siguin objecte d'arrendament per un temps superior a un any, excepte els que tinguin una sola vivenda.

És quan existeixi l'obligatorietat d'elaborar el projecte d'infraestructures de telecomunicacions que s'exigirà aquell certificat per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació.

Article 1

Objecte

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

Article 2

Definicions

Als efectes d'aquesta ordenança s'entén que estan subjectes a la llicència de primera ocupació o utilització 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'hagin exigit un projecte tècnic.

Article 3

Finalitat

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

- a) Comprovar que l'edifici construït i, si és el cas, la urbanització simultània s'ha realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència concedida en el seu dia.
- b) Assegurar-se que el que s'ha construït reuneix les condicions tècniques d'habitabilitat, i també de solidesa en aquelles parts visibles i comprovables.
- c) Confirmar que l'edifici es pot destinar a un determinat ús.
- d) Assegurar-se que el constructor ha reposat, en cas d'haver-los malmès, els elements i serveis urbans afectats.
- e) Garantir que, per mitjà de les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici, les actuacions que en tot edifici s'han de dur a terme per aconseguir la seva conservació i manteniment es realitzin d'una forma idònia; i, alhora, que els usuaris tinguin coneixement de les seves obligacions per tal d'evitar la pèrdua dels nivells d'habitabilitat i seguretat en els edificis.
- f) Assegurar la incorporació dels ciutadans a la societat de la informació i el coneixement, per mitjà de l'acreditació del compliment de la normativa sobre infraestructures comunes de telecomunicació.

Article 4

Sol·licitud de llicència

1. La llicència de primera ocupació l'han de sol·licitar els interessats dins del mes següent a la data d'acabament de les obres. A aquests efectes, l'obra es considera acabada quan el facultatiu director lliuri un certificat 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'edifici o instal·lació està en condicions de ser utilitzada.
2. Els interessats en obtenir la llicència de primera ocupació d'un edifici, han de presentar una instància dirigida a l'Il·lm. senyor Alcalde la qual ha de contenir les següents dades:

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

b) Identificació de l'edifici respecte del qual es sol·licita la llicència de primera ocupació.

c) Lloc, data i firma del sol·licitant o del seu representant.

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

a) Fotocòpia de la corresponent llicència d'obres que empara la construcció realitzada.

b) Certificat final d'obra expedit pel director facultatiu de les mateixes i, en el seu cas, de la urbanització, d'acord amb el projecte tècnic aprovat.

c) Justificant d'haver sol·licitat l'alta de l'impost de béns de naturalesa urbana.

d) Dues fotografies de l'edifici i del seu entorn i una dels vials adjacents, de dimensions 10 × 15 cm.

e) Per aquells edificis inclosos en l'àmbit d'aplicació que estableix l'article 2 del Reial Decret 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes en els edificis per a l'accés als serveis de telecomunicacions, cal aportar la certificació expedida per la Direcció General de Radiodifusió i Televisió en la qual es farà constar la presentació del corresponent projecte tècnic d'infraestructures Comunes de Telecomunicació (ICT) i del certificat o butlletí d'instal·lació, segons correspongui, que acrediti que la instal·lació s'ajusta al projecte tècnic i que aquest s'ha realitzat d'acord amb la legislació vigent sobre ICT.

f) En el cas que l'ús de l'edifici sigui el d'habitatge, el manual d'ús i manteniment de l'edifici, d'acord amb el que estableix l'article 7 del Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici; o un certificat signat pel tècnic autor del projecte i el promotor de les obres en què s'acrediti que s'ha lliurat al promotor la documentació tècnica relativa al manteniment i conservació de l'habitatge.

Article 5

Procediment per a l'atorgament de la llicència

1. El procediment s'inicia a sol·licitud de la persona interessada i s'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits. Es sol·licitaran els informes dels tècnics municipals competents, de la Intervenció de fons i els que es considerin necessaris per resoldre, prèvia justificació de la seva conveniència.

2. En l'informe tècnic es farà constar si l'obra s'ha realitzat d'acord amb el projecte tècnic i les condicions de la llicència urbanística concedida; si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i equipaments urbans que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres; si aquestes

reuneixen les condicions de seguretat, i també de solidesa en aquelles parts visibles i comprovables; i si l'edifici és apte per a l'ús al qual se'l destina.

3. L'informe de la intervenció de fons es referirà a les obligacions de contingut econòmic que origina la sol·licitud del particular.

4. Els informes seran emesos en el termini màxim de deu dies.

Article 6

Òrgan competent per resoldre

La competència per atorgar la llicència de primera ocupació correspon a l'Alcalde, sens perjudici de la seva delegació.

Article 7

Obligació de resoldre

1. L'òrgan competent per resoldre està obligat a dictar resolució expressa, atorgant o denegant la llicència, en el termini màxim d'un mes.

2. Quan els informes s'incorporin o adjuntin al text de la resolució serviran de motivació de la mateixa.

Article 8

Acte presumpte

Transcorregut el termini per resoldre sense haver-se dictat resolució expressa, es considerarà atorgada la llicència de primera ocupació per silenci administratiu positiu, en els termes que disposa l'article 42.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.

Article 9

Obligacions dels titulars de l'edifici

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

Article 10

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

1. Les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua i gas es subjectaran, pel que fa a aquest subministrament, a les normes legals que siguin d'aplicació sobre comptadors provisionals per a obres i a la necessitat de la prèvia obtenció de la cèdula d'habitabilitat per a habitatges.

2. El subministrament d'aigua per a obres correspon al servei municipal, prèvia obtenció de la preceptiva llicència urbanística, i té caràcter provisional i durada limitada al temps de vigència de la llicència urbanística.

3. L'Alcalde, exhaurit el termini concedit en la llicència per a l'acabament de les obres i, en el seu cas, la pròrroga o pròrrogues que procedeixin ordenarà la interrupció del subministrament, avisant amb una antelació de deu dies als interessats.

4. Queda prohibit utilitzar el subministre d'aigua concedit per a les obres, en altres activitats diferents i especialment per a ús domèstic.

5. L'ajuntament o les diferents companyies no podran subministrar els diversos serveis en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

Article 11

Infraccions

La primera ocupació dels edificis sense comptar prèviament amb la preceptiva llicència de primera utilització o ocupació constitueix una infracció urbanística, d'acord amb el que disposa l'article 204 en relació al 179.2.e) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

Article 12

Sancions

1. La infracció a què es refereix l'article anterior serà sancionada amb una multa de 300 a 3.000 EUR per unitat objecte de llicència, si l'actuació fos legalitzable, d'acord amb el que disposa l'article 207.e) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, graduant-se les sancions d'acord amb el que disposa l'article 212 de la mateixa llei.

2. Quan l'actuació no sigui legalitzable, serà sancionada amb una multa del 3.001 a 30.000 EUR per unitat objecte de llicència, d'acord amb el que disposa l'article 206.b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme, graduant-se les sancions d'acord amb el que disposa l'article 212 de la mateixa llei.

3. En cap cas podrà l'ajuntament deixar d'adoptar les mesures tendents a restaurar l'ordre urbanístic vulnerat i, si és el cas, disposarà el cessament immediat de l'ocupació clandestina com a mesura cautelar.

Article 13

Persones responsables

Seràn responsables de la primera ocupació dels edificis sense llicència, el promotor de les obres, tal com el defineix l'article 9 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, de l'Edificació; i el qui realitzi efectivament l'ocupació, en el cas que

siguin persones diferents. En qualsevol cas, la multa imposada tindrà sempre caràcter independent per cadascun d'ells.

Article 14

Procediment sancionador

La potestat sancionadora s'exercirà d'acord amb el procediment que estableix el Decret 278/1993, de 9 de novembre, sobre el procediment sancionador d'aplicació als àmbits de competència de la Generalitat, d'aplicació supletòria als ens locals; amb les especificitats que estableix la Llei 2/2002, de 14 de març d'Urbanisme de Catalunya i el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i, supletòriament pel que estableix el Reial Decret 1398/1993, de 4 d'agost, pel qual s'aprova el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Article 15

Règim jurídic

Per tot allò que no s'hagi previst en l'ordenança, regiran els preceptes de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme; del Decret 135/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals; el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme de Catalunya; de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en la seva redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local; la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu; i de totes aquelles disposicions concordants que siguin d'aplicació.

Article 16

Efectes de la modificació de la legislació de l'Estat o de l'autonòmica

1. Les prescripcions d'aquesta ordenança que incorporen o reproduïxen aspectes de la legislació bàsica de l'Estat o l'autonòmica d'aplicació als ens locals catalans s'entendran automàticament modificades en el moment en què es produeixi la seva revisió.
2. De produir-se aquesta revisió, s'autoritza a l'alcaldia per introduir en el text de l'ordenança les correlatives modificacions o les pertinents aclariments.
3. Les modificacions o aclariments derivades de la revisió operada en la legislació bàsica de l'Estat o l'autonòmica d'aplicació als ens locals catalans no necessitaran de l'expressa publicació per part de la Corporació.

Disposició final

Aquesta ordenança entrarà en vigor d'acord amb el que estableix l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en la seva redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local; i romandrà vigent en tot el terme municipal mentre no sigui modificada o derogada pel Ple de la Corporació.

Disposició transitòria

Les disposicions d'aquesta ordenança s'aplicaran per a tots els edificis que no estiguin acabats en el moment de la seva entrada en vigor."