

**ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS
DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN.**

Artículo 1.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 242.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1992, artículo 21,2 d) del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, y Ley Andaluza 1/ 1997, de 18 de Junio.

Artículo 2.

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 3.

La licencia de primera utilización u ocupación tiene por finalidad exclusiva:

- a) Comprobar que el edificio 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 de habitabilidad e higiene.
- 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 4.

Los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentaran una solicitud dirigida al Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Estepa, la cual deber 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.
- c) Lugar, fecha y firma del solicitante o de su representante.

Los interesados deberán acompañar a la instancia los siguientes documentos:

- a) Certificado de la finalización de la obra, y en su caso, de la urbanización, expedido por técnico competente, en la que se deberá hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.

Excepcionalmente cuando el certificado final de obra no pueda aportarse por el interesado por razones justificadas, éste podrá ser sustituido por un informe de los servicios técnicos municipales en el que se haga constar si el inmueble reúne los requisitos necesarios para su ocupación.

b) Justificante de haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

c) Justificante de haber abonado la tasa municipal.

Artículo 5.

La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde.

Artículo 6. (Modificado B.O.P. nº 6 de 9 de Enero de 2002)

Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose informes de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

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 haya 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 que se destina.

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

Se comprobare la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se deberá de hacer constar en el informe técnico, la clase de infracción cometida, y su posible legalización.

Asimismo se indicará, a los efectos de la concesión de la licencia de primera ocupación, si el edificio reúne las condiciones habitabilidad e higiene y a los solos efectos de autorizar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad y análogos, sin perjuicio de la tramitación del correspondiente expediente sancionador. En este caso, la concesión de la licencia de primera ocupación se realizará con el único fin de permitir una ocupación del inmueble en base a que el mismo reúne las condiciones mencionadas.

Artículo 7.

El Alcalde deberá resolver la solicitud en el plazo de un mes.

La aceptación de los informes y dictámenes servirá de motivación a la resolución cuando se incorpore o adjunte al texto de la misma.

Artículo 8.

Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde no la hubiere dictado, se considera estimada la resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de Noviembre de 1992.

Artículo 9.

Queda prohibido a los titulares del edificio construido, su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

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 esta no se hubiere obtenido al tiempo de la enajenación.

Artículo 10.

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 primera ocupación para viviendas.

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

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

El Ayuntamiento no podrá suministrar agua para uso doméstico, en edificios que no cuenten con licencia de primera ocupación, salvo las excepciones establecidas en esta Ordenanza.

Artículo 11.

Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera ocupación, conforme dispone el artículo 261 del TRLS/1992 en relación con los artículos 242.2 del mismo cuerpo legal y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de Junio de 1978

Artículo 12.

La infracción a que se refiere el artículo anterior será sancionada con multa del uno al cinco por cien del valor de la obra realizada, hasta un máximo de doscientas cincuenta mil pesetas, si la actuación realizada fuese legalizable, conforme dispone el artículo 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en relación con el artículo 275.a) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/ 1992, de 26 de Junio.

Cuando la actividad señalada en el artículo anterior no fuese legalizable, será sancionada con multa del cinco al diez por cien del valor del edificio, planta o local o dependencia ocupada, conforme dispone el artículo 79 del Reglamento de Disciplina Urbanística, hasta el tope máximo de un millón de pesetas.

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 13.

En la primera ocupación de los edificios sin licencia, serán responsables el promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

Artículo 14.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 15.

La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de Agosto.

Artículo 16.

En lo no previsto en esta Ordenanza regirán la normativa urbanística vigente y la legislación local que resulte de aplicación.

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el Pleno Corporativo en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de Octubre de 2001 aprueba la modificación del artículo 6 de la Ordenanza Reguladora del Otorgamiento de Licencias de Primera Ocupación que fue objeto de publicación en el B.O.P. nº 6, de 9 de Enero de 2002. Asimismo, se deja constancia que la redacción del artículo 6 transcrita en la presente Ordenanza es resultado de la mencionada modificación si bien el texto primitivo del precitado artículo 6 que figura publicado en el B.O.P. nº 296, de 24 de Diciembre de 1998 es el que sigue:

“Si como consecuencia de dicho informe, se comprobase la existencia de variaciones sobre el proyecto aprobado, se deberá de hacer constar en el informe técnico, la clase de infracción cometida, y su posible legalización.”

Estepa, 13 de Septiembre de 2007
LA SECRETARIA GENERAL,



Fdo.: M^º José Ardanaz Prieto.