

ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACION U OCUPACION DE LOS EDIFICIOS DE ARGUEDAS.

OBJETO

Artículo 1º.- 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 221 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

EDIFICIOS

Artículo 2º.- 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.

FINALIDAD

Artículo 3º.- 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 a los condicionantes impuestos en 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 afectado.

SOLICITUD DE LICENCIA

Artículo 4º.-

1. Finalizadas las obras, los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento de Arguedas, la cual deberá contener, en todo caso, los siguientes datos:

- a) Nombre y apellidos del interesado, o en su caso, de la persona que lo representa.
- 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.

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

- a) Fotocopia de la preceptiva licencia de obra de nueva planta, reforma de estructura o ampliación.
- b) Certificado de la finalización de la obra, y en su caso, de la urbanización, conforme al proyecto técnico aprobado, expedido por técnico competente, en la que se deberá de hacer constar que el inmueble reúne las condiciones necesarias para ser ocupado.
- c) Justificante de haber solicitado el alta en la Contribución Territorial de Bienes de Naturaleza Urbana.

ORGANO COMPETENTE PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA

Artículo 5º.- La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde o al órgano municipal en quien aquel delegue.

PROCEDIMIENTO

Artículo 6º.- Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se actuará por parte de la Alcaldía de la siguiente forma:

1.- Se recabará un informe de los Servicios Técnicos Municipales que 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.

2.- Los informes serán evacuados en el plazo máximo de quince días.

3.- Si, como consecuencia de dicho informe, 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 condiciones de habitabilidad e higiene y a los solos efectos de autorizar la contratación de los servicios de agua, gas, electricidad y análogos, sin perjuicio de corregir los posibles defectos encontrados. En este caso, la concesión de la licencia de primera ocupación se realiza con el único fin de permitir una ocupación del inmueble en base a que el mismo reúne las condiciones mencionadas.

OBLIGACION DE RESOLVER

Artículo 7º.-

1. El Alcalde o el órgano municipal en quien aquel delegue deberán resolver la solicitud en el plazo de dos meses, a partir de la fecha de entrada de la misma en las oficinas municipales.

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

ACTO PRESUNTO

Artículo 8º.- Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde o el órgano municipal correspondiente no la hubieren dictado, se considerará estimada la resolución, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DEL EDIFICIO

Artículo 9º.-

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

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

Artículo 10º.-

Son obligaciones fiscales de las personas solicitantes de licencia de primera ocupación las siguientes:

- a) El pago de las tasas o derechos aprobadas por el Pleno de la Corporación para el ejercicio económico correspondiente.

OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE ENERGIA ELECTRICA Y AGUA

Artículo 11º.-

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 primera ocupación para viviendas.

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

3. 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, solicitará a las Compañías suministradoras el corte del suministro, avisando con diez días de antelación a los interesados.

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

5. La empresa suministradora de agua no podrá suministrar agua para uso doméstico en edificios que no cuenten con licencia de primera utilización.

6. Igualmente, la empresa suministradora de gas natural no podrá suministrar el mismo para uso doméstico en edificios que no cuenten con licencia de primera utilización.

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 12º.- Constituye infracción urbanística la primera ocupación de edificios sin la preceptiva licencia de primera ocupación, conforme dispone el artículo 247 y siguientes de la Ley 10/1994, de Ordenación de Territorio y Urbanismo en relación con los artículos 221 del mismo cuerpo legal y 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de 23 de junio de 1978.

Artículo 13º.-

1. La infracción a que se refiere el artículo anterior será sancionada con multa del uno al cinco por ciento del valor de la obra realizada, hasta un máximo de 1.502,53 € si la actuación realizada fuese legalizable, conforme dispone el artículo 90 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Cuando la actividad señalada en el artículo anterior no fuese legalizable, será sancionada con multa del cinco al diez por ciento 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 6.010,12 €

3. 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.

PERSONAS RESPONSABLES

Artículo 14°.- 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.

ORGANO COMPETENTE

Artículo 15°.- 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, salvo que por éste se deleguen facultades.

PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 16°.- La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

REGIMEN JURIDICO

Artículo 17°.- En lo no previsto en la presente ordenanza regirá los siguientes preceptos: Ley Foral 10/1994, de 4 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/1994, de 4 de Julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, 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, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

DISPOSICION FINAL UNICA

La presente Ordenanza entrará en vigor, produciendo plenos efectos jurídicos, una vez haya sido publicado íntegramente su texto en el Boletín Oficial de Navarra.