

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

-Aprobación inicial 2 de octubre de 2002.
-B.O.N. núm. 138 de 15 de noviembre de 2002.

-Aprobación definitiva
B.O.N. núm. 77 de 20 de junio de 2003

Artículo 1.º 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

Art. 2.º 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

Art. 3.º 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

Art. 4.º 1. _Finalizadas las obras, los interesados en obtener licencia de primera utilización u ocupación de un edificio, presentarán una solicitud dirigida al Ayuntamiento de Arellano, 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.
- 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 los Bienes de Naturaleza Urbana.

Organo competente para el otorgamiento de la licencia

Art. 5.º La competencia para otorgar la licencia corresponde al Alcalde y al Concejal Delegado del Area de Urbanismo, en su caso.

Procedimiento

Art. 6.º Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se actuará por parte de la Alcaldía o Responsable de Urbanismo, 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 evaluados 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.

Obligación de resolver

Art. 7.º 1._El Alcalde o el Responsable de Urbanismo deberá resolver la solicitud en el plazo de un mes, 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

Art. 8.º Si venciere el plazo de la resolución y el Alcalde o Responsable de Urbanismo no la hubiere 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

Art. 9.º 1._Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de la licencia de primera utilización u 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.

Obligaciones de la empresas suministradoras de energía eléctrica y agua

Art. 10. 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 o el responsable de urbanismo, 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.

Infracciones y sanciones

Art. 11. 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.

Art. 12. 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 mil quinientos dos euros, 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 seis mil euros.

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

Art. 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.

Organo competente

Art. 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, salvo que por éste se deleguen facultades en el Responsable de Urbanismo.

Procedimiento sancionador

Art. 15. 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.

Régimen jurídico

Art. 16. En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los 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 BOLETIN OFICIAL de Navarra.

ANEXO I

Tarifas por concesión de licencia de primera utilización

Edificios de nueva planta: 120,20 euros.

Rehabilitaciones, ampliaciones o reforma de estructura: 100 euros.