

NUMERO 8.531

AYUNTAMIENTO DE FUENTE VAQUEROS (Granada)

*Aprobación definitiva Ordenanza Otorgamiento
Licencias Ocupación y Utilización*

EDICTO

D. Francisco José Martín Suárez, Alcalde-Presidente
del Ayuntamiento de Fuente Vaqueros (Granada),

HACE SABER: Que el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de mayo de 2013, acordó la aprobación inicial de la "Ordenanza reguladora del Otorgamiento de Licencias de Ocupación y de Utilización".

Sometido el expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo de 30 días (BOP nº 112 de 17 de junio de 2013), no se ha presentado reclamación ni sugerencia alguna.

La Ordenanza queda por tanto definitivamente aprobada en los siguientes términos:

**ORDENANZA REGULADORA DEL OTORGAMIENTO
DE LICENCIAS DE OCUPACION Y DE UTILIZACION.****PREAMBULO**

La licencia urbanística es el mecanismo establecido para controlar la actividad urbanística de los administrados. Su objeto es el control de los actos que pretenden llevar a la práctica las determinaciones de la legislación urbanística y del planeamiento territorial y urbanístico.

La Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, es la que define los actos que están sometidos al control municipal mediante la obligación de obtener la previa licencia urbanística, concretamente en el artículo 169.1 e) dispone que se somete a la obtención de previa licencia urbanística municipal, entre otros actos, la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

Asimismo, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, dispone en su artículo 8.e) que están sujetos a previa licencia urbanís-

tica municipal, los actos de ocupación y utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.

También se ha de recordar que el artículo 175.2 del mismo cuerpo legal establece que las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización. En los mismos términos se expresa el artículo 26 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Como normativa estatal se ha de hacer mención al artículo 21 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprobó el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales donde se expone que estará sujeta a previa licencia la primera utilización de los edificios. En su apartado segundo se obliga que, en todo caso, se examine si el acto proyectado se ajusta a los planes de ordenación urbana y, además, si el edificio puede destinarse a determinado uso, por estar situado en zona apropiada y reunir condiciones técnicas de seguridad y salubridad y, en su caso, si el constructor ha cumplido el compromiso de realizar simultáneamente la urbanización.

Las licencias de ocupación o primera utilización de los edificios han constituido uno de los actos de control administrativo tradicional del urbanismo, la finalidad no es otra que comprobar que las obras legitimadas en la correspondiente licencia de obras se han llevado a la práctica respetando las determinaciones de la misma. El objetivo esencial y tradicional de las licencias de primera utilización es comprobar si la ocupación o uso de las edificaciones de reciente construcción es adecuada. Entre la documentación a presentar se encuentra la certificación del final de obra por el técnico director facultativo de la ejecución de las instalaciones y obras. Pero además se ha de tener en cuenta que están sujetos a licencia de utilización la puesta en funcionamiento por primera vez de una edificación o construcción y sus ulteriores ocupaciones.

Por tanto, es necesario regular, de manera pormenorizada, los supuestos que están sometidos a la obtención de la previa licencia de ocupación y primera utilización de instalaciones y obras, ya sea la primera vez que se utiliza la instalación y edificación correspondiente o si se trata de posteriores ocupaciones, derivadas de diversas causas.

Para posibilitar la ocupación y uso de un inmueble, éste deberá reunir las necesarias condiciones de habitabilidad, salubridad, seguridad y solidez, debiendo todas ellas quedar debidamente certificadas por técnico competente.

La normativa autonómica distingue entre licencias de ocupación y licencias de utilización, por lo que es necesario diferenciar en qué supuestos será exigible una u otra.

El artículo 7 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía señala que las licencias de ocupación y de utilización tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o

parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

En relación al régimen urbanístico aplicable a las edificaciones existentes hemos de recordar lo previsto en la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal dispone un régimen concreto para las edificaciones existentes, disponiendo literalmente que: Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

En relación al procedimiento al que han de someterse la concesión de las licencias urbanísticas se ha de acudir a lo previsto en los artículos 13 y ss del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para el otorgamiento de las licencias de ocupación en edificaciones existentes, conforme a lo dispuesto en el artículo 169.1 e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 8.e) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Actos sujetos a licencia.

Con carácter general, están sujetas a licencia los actos a que se refiere el artículo 169.1 e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 8.e) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, esto es, la ocupación y la utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.

La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

Artículo 3. Finalidad.

Las licencias de ocupación y de utilización tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá

por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.

TÍTULO II.- PROCEDIMIENTO

Artículo 4. Solicitud de licencia.

El procedimiento a seguir se ajustará a lo dispuesto en los artículos 13 y ss del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los interesados en obtener la licencia de ocupación o utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial, presentarán una solicitud dirigida al Alcalde, según el modelo existente en las oficinas municipales, junto a la siguiente documentación:

Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones para las que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente, así como de una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

Las que se refieran a edificaciones en las que no sea preciso ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto.

Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Artículo 5. Procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, se impulsará de oficio en todos sus trámites recabándose de los servicios técnicos municipales los informes preceptivos, legalmente previstos, y los demás que se juzguen necesarios para resolver.

2. Los informes técnicos y jurídicos harán constar, como mínimo, que la obra se ha ejecutado con arreglo al proyecto técnico y licencia urbanística concedida, en su caso, todo ello de conformidad y a la vista de los Certificados Técnicos que consten en el expediente. En caso de disconformidad de las obras ejecutadas se hará constar en el informe técnico, indicando la infracción cometida y su posible legalización, en su caso.

3. Emitidos los correspondientes informes, por Secretaría se elevará propuesta de resolución al órgano competente para resolver.

Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

Artículo 6. Resolución.

La competencia para el otorgamiento de las licencias de utilización y de ocupación le corresponde al Alcalde, u órgano en quien delegue, de conformidad con lo previsto en los artículos 21.1.q) y 21.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

TÍTULO III.- OBLIGACIONES

Artículo 7. Obligaciones de los titulares del edificio.

1. Queda prohibido a los titulares del edificio construido su ocupación previa a la obtención de las licencias de ocupación y de utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general.

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

3. Serán de aplicación las medidas previstas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, relativa a la obligatoriedad de las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción. El propietario deberá acreditar el cumplimiento de los citados deberes.

Artículo 8. Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la licencia de obra de los edificios e instalaciones generales sujetos a su obtención, y en su caso, de la autorización para el inicio de las obras. Igualmente exigirán a los contratantes y conservarán, para la contratación definitiva de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación o utilización de los edificios e instalaciones sujetos a su obtención, de conformidad con el artículo 26 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o de utilización, de conformidad con el artículo 26 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

TITULO IV.- REGIMEN SANCIONADOR

Artículo 9. Infracciones y sanciones.

1. Constituye infracción urbanística grave la ocupación y utilización de los edificios, construcciones, establecimientos e instalaciones en general, sin disponer de la preceptiva licencia de ocupación o utilización, como señala el artículo 78.3 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y será sancionada de conformidad con lo previsto en los artículos 222 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 79 y ss del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el mencionado precepto legal.

2. Así mismo, constituye infracción urbanística leve, de conformidad con el artículo 207.2 a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 78.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuación en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar; esta infracción será sancionada con multa por importe de 600 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Igualmente, constituye infracción urbanística grave, de conformidad con el artículo 207.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la emisión de documentación o de Certificados Técnicos que no se ajusten a la realidad con la finalidad de obtener la licencia de ocupación o primera utilización; esta infracción será sancionada con multa por importe de 3.000 euros, conforme a lo previsto en el artículo 208.3.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. En ningún caso el Ayuntamiento podrá dejar de adoptar las medidas tendentes al restablecimiento del orden urbanístico perturbado, pudiendo disponer el cese inmediato de la ocupación autorizada, como medida cautelar.

Artículo 10. Personas responsables.

1. El otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización no excluye la responsabilidad civil, penal o administrativa en la que hubieran podido incurrir los solicitantes, constructores y técnicos que intervengan en el proceso de edificación.

2. A tal efecto, tendrán la consideración de responsables:

a. El promotor de las obras y el que realice la ocupación, si fuesen personas distintas, en la ocupación o primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones o modificación del uso de los mismos sin licencia, teniendo la multa que se imponga carácter independiente.

b. Las Empresas suministradoras que contraten los servicios sin exigir la licencia correspondiente.

c. El Técnico que redacte una documentación técnica o un Certificado final de obra que no se ajuste a la realidad, con la finalidad de conseguir la licencia que se regula en esta Ordenanza. En este supuesto, con independencia de la adopción de medidas de disciplina urbanística y de las

responsabilidades penales que pudieran derivarse de la condición de documento público de los certificados y documentación técnica mencionados, se pondrá en conocimiento del Colegio Profesional competente.

Artículo 11. Órgano competente.

El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde u órgano en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 k) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el artículo 195.1 a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 65.1.a) del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 12. Régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza regirán los preceptos contemplados en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que resulten de aplicación.

Disposición adicional primera. Clases de licencias de ocupación y de utilización.

1. En desarrollo de lo previsto en la presente Ordenanza, las licencias de ocupación y de utilización a otorgar por parte de este Ayuntamiento se clasifican en:

a. Licencia de Ocupación: para las edificaciones cuyo uso previsto sea el de vivienda.

b. Licencia de Utilización: para los demás supuestos.

Disposición adicional segunda. Licencias de ocupación o primera utilización parciales.

Pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 2.a) y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes.

Disposición adicional tercera.

La expedición de las licencias a que se refiere la presente Ordenanza dará lugar a la liquidación de los tributos que corresponda conforme a la Ordenanza Fiscal aplicable.

Disposición transitoria primera.

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza cuenten con la contratación temporal de servicios de las empresas suministradoras, derivada de certificados expedidos por este Ayuntamiento acreditativos de las condiciones para la ocupación y uso de los mismos, deberán obtener la licencia de ocupación o utilización a que se refiere la presente Ordenanza.

Disposición final primera.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez transcurridos quince días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la misma; todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Disposición final segunda.

Se faculta a la Alcaldía y, en su caso, a quien delegue, para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su interpretación, aclaración, desarrollo y aplicación.

Contra el acuerdo de Aprobación Definitiva que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del siguiente día de la presente publicación en el BOP, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Granada, conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el artículo 10, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Fuente Vaqueros, 20 de septiembre de 2013.- El Alcalde, fdo.: Francisco José Martín Suárez.