

**7.4 ORDENANCA REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES
DE PRIMERA OCUPACIÓ**

Aprovació Inicial	Ple del 26/05/2004
Publicació BOP	1/06/2004
Al.legacions	No
Publicació BOP aprovació definitiva	11/08/2004
Publicació DOGC aprovació definitiva	09/08/2004

ORDENANÇA REGULADORA DE L'ATORGAMENT DE LLICÈNCIES DE PRIMERA OCUPACIÓ.

Article 1er. Objecte

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

Article 2on. Edificis

A efectes d'aquesta ordenança tenen la naturalesa d'edificis, les 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 projecte tècnic, d'acord amb l'article 90 del Reglament d'Obres i Serveis de 13 de juny del 1995.

Article 3er. Finalitat.

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

- a.- Comprovar que l'edifici construït i la urbanització realitzada simultàniament, en el seu cas, s'han realitzat d'acord amb el projecte tècnic i la llicència urbanística concedida en el seu dia.
- b.- Assegurar-se que el que està construït reuneix les condicions tècniques de seguretat, salubritat i ornat públics.
- c.- Confirmar que l'edifici pot destinar-se a determinat ús.
- d.- Assegurar-se que el constructor ha refet, en cas que s'haguessin malmès, els elements i l'equipament urbanístic afectats.

Article 4art. Sol·licitud de la llicència

1.- Els interessats a obtenir llicència de primera ocupació o utilització d'un edifici, presentaran una sol·licitud dirigida a l'alcaldia de Sant Aniol de Finestres, dins el mes següent a la data d'acabament de les obres, la qual haurà de contenir, en tot cas, les següents dades:

- a.- Nom i cognoms de l'interessat o, en el seu cas, de la persona que el representa, així com la identificació del lloc que s'assenyali a efectes de notificacions.
- b.- Identificació de l'edifici respecte del que sol·licita la llicència, que haurà de concretar-se amb tota claredat.
- c.- Lloc, data i signatura del sol·licitant o representant.

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

- a.- Certificat de l'acabament de l'obra, lliurat pel facultatiu director de l'obra, en el que s'acrediti, a més de la data d'acabament, el fet de que les obres s'han realitzat d'acord

amb el projecte aprovat o les modificacions posteriors i les condicions imposades, i que l'edificació està en condicions de ser utilitzada.

b.- Dues fotografies de l'edifici i el seu entorn.

3.- Quan es tracti de la primera utilització d'habitatges, a la sol·licitud de llicències s'ha d'acompanyar el document de les especificacions tècniques de l'edifici (DET), signat per un tècnic competent, que ha d'incloure com a mínim els punts següents:

a.- Els plànols a escala de les plantes, els alçats, i les seccions de l'edifici, que s'han de correspondre amb els projectes d'execució.

b.- L'esquema detallat de les xarxes d'instal·lacions i dels sistemes de seguretat existents, tant els corresponents a cada habitatge com els comentaris.

c.- La descripció dels principals materials i solucions emprats en la construcció.

d.- Les instruccions d'ús i manteniment de les diverses parts de l'edificació.

4.- Còpia del model 902 o el que substitueixi acreditatiu d'haver tramitat l'alta de béns de naturalesa urbana de l'edifici, davant del Centre de Gestió Cadastral.

5.- En cas de que l'immoble subjecte a primera ocupació tingui ús de garatge als baixos de l'immoble, s'aplicarà l'alta a la corresponent taxa de gual.

Article 5è. Òrgan competent per a l'atorgament de la llicència

La competència per a atorgar la llicència correspon a l'Alcalde que la podrà delegar al Tinent d'Alcalde.

Article 6è. Procediment

1.- Iniciat el procediment per instància de la persona interessada, s'impulsarà d'ofici en tots els seus tràmits, sol·licitant informe dels Serveis Tècnics municipals i els que jutgi necessaris per resoldre, fonamentant la conveniència de la seva sol·licitud.

2.- A l'informe del Servei Tècnic Municipal, prèvia inspecció, es farà constar si l'edificació s'ajusta al projecte aprovat i a les condicions fixades per la llicència, si han estat degudament restaurats els elements urbanístics i equipament urbà que hagin pogut quedar afectats com a conseqüència de les obres d'edificació; si reuneix les condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, i si l'edifici és acabat per a l'ús del qual es destina. Ha de concloure assenyalant la procedència o no, de l'atorgament de la llicència de primera utilització.

Article 7è. Obligació de resoldre.

1.- L'Alcalde està obligat a dictar resolució expressa en el termini d'un mes a comptar des de la presentació de la sol·licitud.

2.- L'acceptació dels informes i dictàmens servirà de motivació a la resolució quan s'incorporin o adjuntin als text de la mateixa.

Article 8è. Obligacions dels titulars de l'edifici.

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

2.- En les alienacions totals o parcials de l'immoble construït, es farà constar de forma fefaent als adquirents, la carència de la llicència de primera ocupació, si aquesta no s'hagués obtingut al temps de l'alienació.

3.- La sol·licitud de llicència de primera ocupació estarà subjecte a la corresponent taxa d'expedició.

Article 9è. Obligacions de les empreses subministradores d'energia elèctrica, aigua i gas.

1.- Les empreses subministradores d'energia elèctrica i gas estaran subjectes, en relació a aquest subministrament, a les normes legals que se li hagin d'aplicar en ordre a comptadors provisionals per a obres i la necessitat de la prèvia cèdula d'habitabilitat per a vivendes i de la llicència de primera ocupació o utilització.

2.- El subministrament d'aigua per a obres, prèvia obtenció de la preceptiva llicència urbanística correspon a l'Ajuntament, titular del servei públic, té caràcter provisional i duració limitada al temps de vigència de la llicència urbanística.

3.- L'Alcalde, esgotat el termini concedit a la llicència per a l'acabament de les obres i, en el seu cas la pròrroga o pròrrogues que procedeixin, tallarà el subministrament, avisant amb deu dies d'antelació als interessats.

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

5.- L'Ajuntament no podrà subministrar aigua per a ús domèstic, en edificis que no comptin amb la llicència de primera ocupació.

Article 10è. Infraccions

Constitueix infracció urbanística la primera ocupació d'edificis sense la preceptiva llicència de primera ocupació o utilització, conforme el que disposen els articles 203 i següents de la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme de Catalunya, pel qual s'aproven el refós dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, en relació 179.2 e/ dels mateix cos legal.

Article 11è. Sancions

1.- La infracció a que es refereix l'article anterior serà sancionada amb multa de l'1 al 5 per 100 del valor de l'obra realitzada, fins un màxim de 601,01 €, si l'actuació

realitzada fos legalitzable, conforme al que disposen els articles 211 i següents de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme.

2.- Quan l'activitat assenyalada a l'article anterior no fos legalitzable, serà sancionada amb multa del 5 al 10 per 100 del valor de l'edifici, planta o local o dependència ocupada fins a un màxim de 3.000,00 €

3.- En cap cas podrà l'Ajuntament deixar d'adoptar les mesures tendents a restaurar l'ordre urbanístic vulnerat, disposant el cessament immediat de l'activitat d'ocupació com a mesura cautelar.

Article 12è. Persones responsables.

A la primera ocupació dels edificis sense llicència, seran responsables els promotor de les obres i el que realitzi l'ocupació. Si fossin persones diferents, la multa s'imposarà de forma independent.

Article 13è. Òrgan competent

L'òrgan competent per a la resolució del procediment sancionador és el que disposa el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

Article 14è. Disposició final

La present ordenança entrarà en vigor transcorregut el termini de quinze dies previst per l'article 65.2 de la Llei 7/1985, Reguladora de les Bases de Règim Local, de conformitat amb allò que preveu l'article 70.2 de la mateixa Llei, comptats a partir de la data de publicació del text íntegre de l'Ordenança al Butlletí Oficial de la Província i al Diari de la Generalitat de Catalunya i serà d'aplicació mentre no s'acordi la seva modificació i derogació.

Sant Aniol de Finestres, 17 de maig del 2004

El Regidor d'Hisenda

El Secretari

Vist i plau
l'alcalde