



ORDENANZA REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN EL MUNICIPIO DE SAHAGUN

ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA ORDENANZA

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer los requisitos y el procedimiento para la tramitación de las licencias de primera utilización u ocupación de los edificios, exigible de conformidad con lo establecido en el artículo 97 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Castilla y León, modificado por la Ley de medidas sobre urbanismo y suelo, artículo 21 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el artículo 1.10º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

ARTÍCULO 2. EDIFICIOS

A efectos de esta Ordenanza tienen la consideración de edificios las obras de nueva planta y las edificaciones resultantes de la ampliación o reforma de las estructuras de las ya existentes, realizadas al amparo de una licencia urbanística.

ARTÍCULO 3. FINALIDAD DE LA PRIMERA UTILIZACIÓN

La licencia de primera utilización tiene por finalidad exclusiva:

- a) Verificar que las edificaciones construidas han sido ejecutadas de conformidad con el documento técnico que sirvió de base al otorgamiento de la licencia municipal de obras, así como que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en el acuerdo de concesión de la misma.
- b) Comprobar que las obras e instalaciones se encuentran debidamente terminadas y son aptas para el uso previsto, por reunir las condiciones técnicas, de salubridad y habitabilidad, según las determinaciones urbanísticas de uso específico.
- c) Verificar, en su caso, la compleción de la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y la ejecución simultánea de las obras necesarias para completar los servicios urbanísticos y para regularizar las vías públicas existentes.
- d) Verificar, en su caso, la correcta reposición de los servicios urbanísticos.

ARTÍCULO 4. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a la previa obtención de esta licencia, la primera utilización u ocupación de los edificios definidos en el artículo dos de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 5. REQUISITOS FORMALES PARA LA TRAMITACIÓN DE LA LICENCIA

La Licencia de primera utilización se solicitará, en el plazo de un mes contado desde la total terminación de las obras, en escrito dirigido a este Ayuntamiento, en el que hará constar, además de las circunstancias generales exigidas en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 28 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la identificación del edificio respecto del que se solicita licencia y los datos del acuerdo de concesión de la licencia por la que se autorizan las obras objeto de verificación.

Los interesados deberán acompañar a la solicitud, en todo caso, los siguientes documentos:



- a) Copia simple de la preceptiva licencia de obra de nueva planta, reforma o ampliación.
- b) Certificado final de las obras suscrito por el Técnico director de las mismas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en que se declare la conformidad de lo construido a la licencia en su día otorgada y, en su caso, a las modificaciones que se hubieran introducido en el proyecto, previa la correspondiente autorización municipal. En este último caso se deberá aportar la documentación gráfica correspondiente.
- c) Certificado final, en su caso, de las obras de urbanización que se hubieran acometido simultáneamente con las de edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.
- d) Certificación-liquidación final de la obra firmado por los técnicos a quienes se haya encomendado la dirección de las mismas y con el correspondiente visado colegial.
- e) Declaración de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- f) Certificación sobre la correcta gestión de los residuos generados por las obras (artículo 5.3. del Real Decreto 105/2008).

ARTÍCULO 6. ACTUACIONES PREVIAS A LA SOLICITUD DE LICENCIA DE PRIMERA UTILIZACIÓN U OCUPACIÓN.

6.1. Será requisito indispensable para la ejecución de las obras disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal y del rótulo informativo sobre las características esenciales de la licencia de edificación según el modelo facilitado por el Ayuntamiento con la notificación del acuerdo de concesión de la misma.

6.2 No podrá contratarse el suministro provisional de energía eléctrica y de agua sin la presentación a la compañía suministradora de la correspondiente licencia municipal de obras.

6.3. Los titulares de licencias de obras de nueva edificación, deberán comunicar al Ayuntamiento con una antelación mínima de diez días, el inicio de las mismas, al objeto del levantamiento del acto de replanteo, que se suscribirá por el Técnico designado por la Administración municipal y el director de las obras o persona en quien delegue.

Transcurrida la fecha señalada para el inicio de las obras sin que hubiera podido suscribirse el acta de replanteo por causa imputable a la Administración, podrán ser iniciadas las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar por infracción de las normas en materia de alineaciones y retranqueros.

6.4. Durante la ejecución de la obra, y sólo en obras de nueva planta y ampliaciones, se practicarán por los Técnicos Municipales, al menos, tres inspecciones correspondientes a las siguientes fases:

- Fase de rasante de calle.
- Fase de terminación de la cubierta
- Finalización de las obras.

A tal fin, con la licencia de obras se hará entrega de los correspondientes impresos normalizados, a través de los cuales podrá solicitarse la inspección correspondiente a cada fase, que será practicada por el Técnico Municipal en un plazo máximo de quince días, contados desde la presentación de la solicitud. La falta de presentación de las solicitudes de inspección en las fases indicadas, dará lugar a la imposición de las sanciones pertinentes.



Quando no proceda realizar las tres inspecciones anteriores por el tipo de obra de que se trate, se realizará al menos una inspección de Comprobación de Obras al finalizar las mismas. Dicha comprobación final de obra se deberá solicitar y llevar a cabo igualmente para aquellas obras con proyecto que no precisen de obtención de la licencia urbanística de primera ocupación.

ARTÍCULO 7. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

7.1. Iniciado el procedimiento a instancia de persona interesada, dentro del plazo y con los requisitos exigidos en el artículo 5 de esta Ordenanza, se recabará informe de los Servicios Técnicos Municipales y cualquier otro que se estime necesario para resolver.

7.2. Si la documentación de necesaria aportación no estuviere completa, se notificará al interesado para que aporte los documentos necesarios en el plazo de diez días, procediéndose al archivo de las actuaciones en el caso de que, transcurrido dicho plazo, no lo hiciera así. Este requerimiento interrumpirá el plazo de resolución.

7.3. El informe de los Servicios Técnicos Municipales deberá versar, teniendo en cuenta el resultado de las inspecciones practicadas durante la ejecución de la obra y el contenido de las certificaciones aportadas con la solicitud, sobre la adecuación de las obras ejecutadas al documento técnico que sirvió de base al otorgamiento de la licencia municipal de obras, así como sobre el cumplimiento de las condiciones impuestas en el acuerdo de concesión de la misma.

Asimismo, dicho informe tendrá por objeto dictaminar si las obras e instalaciones se encuentran debidamente terminadas, si son aptas para el uso previsto, por reunir las condiciones técnicas, de salubridad y habitabilidad, según las determinaciones urbanísticas de uso específico y, en su caso, si se ha llevado a cabo la compleción de la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, la ejecución simultánea de las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas existentes, así como la correcta reposición de los servicios urbanísticos.

7.4. En el supuesto de que existiera un proyecto de urbanización aprobado, no podrá otorgarse la licencia de primera utilización en tanto no hayan sido recibidas las obras.

7.5. Si del resultado de la inspección practicada por los Técnicos Municipales resultare que las obras no se ajustan a la licencia previamente otorgada y, en su caso, a las modificaciones aprobadas o no se hubiera dado cumplimiento a los condicionamientos a los que aquella se sometió, se adoptarán por el Ayuntamiento las medidas tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanísticas, sin perjuicio de la incoación de los expedientes sancionadores por infracción urbanística a que hubiera lugar. La comprobación municipal no alcanzará, en ningún caso, a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra.

7.6. Cuando la aptitud para su uso específico y su adecuación a la normativa urbanística permita la utilización independiente autónoma y diferenciada de un local o vivienda o de varios, con respecto a la edificación de la que forman parte, podrá otorgarse la licencia de primera utilización parcial, siempre que se aprecie el cumplimiento de los siguientes requisitos, cuya concurrencia se acreditará mediante certificado expedido por el Técnico director de la obra:

- a) Que no se trate, en ningún caso, de viviendas sino de locales comerciales, industriales o de oficinas y garajes.
- b) Que se encuentren finalizados por completo en el edificio, la estructura, cubiertas, cerramientos e instalaciones generales que afecten al local.



-
- c) Que se justifique que el funcionamiento autónomo de las instalaciones del edificio para el que se pretende la utilización parcial no perjudique a las obras pendientes de ejecución, contenidas en el proyecto y se compruebe que no se ha incurrido en infracción urbanística.
 - d) Que el resto del edificio sólo precise para su terminación de obras que pudieran encuadrarse entre las definidas como de acondicionamiento.

En ningún caso procederá el otorgamiento de licencias para primeras utilizaciones parciales cuando se aprecie la existencia de infracción urbanística, ni siquiera para la parte no afectada por la infracción.

7.7. El otorgamiento de la licencia de primera utilización, por resultar ajustada la obra finalizada a las previsiones del proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia de obras, faculta a su titular para ocupar o utilizar la edificación de conformidad con el uso previsto en el proyecto presentado.

7.8. La licencia de primera ocupación no exonera a los propietarios, promotores, constructores y técnicos, de las responsabilidades de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad imputable a los mismos.

ARTÍCULO 8. COMPETENCIA PARA SU OTORGAMIENTO

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente, la competencia para el otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación corresponde al Alcalde, competencia que podrá ser objeto de delegación en la Junta de Gobierno Local.

ARTÍCULO 9. OBLIGACIONES DE LAS EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE ENERGÍAS, AGUA Y TELÉFONO

9.1. Las empresas suministradoras de servicios se ajustarán, en cuanto a sus respectivos suministros, a las normas que les sean de aplicación en orden a la contratación de suministros provisionales para obras en ejecución.

9.2. Dichas empresas no podrán formalizar los contratos de suministros definitivos correspondientes, en tanto no se acredite la obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y PROMOTORES DE EDIFICIOS

10.1. Queda prohibido a los promotores y propietarios de edificios su ocupación por ningún título, sin la previa obtención de la licencia de primera utilización u ocupación.

10.2. En las enajenaciones totales o parciales de los edificios sujetos a esta licencia, se hará constar de forma fehaciente, la carencia de la licencia, si ésta no se hubiera obtenido al tiempo de la enajenación.



ARTÍCULO 11. TASA POR EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA

El otorgamiento de la licencia que se regula en la presente Ordenanza devengará la tasa establecida en la correspondiente Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Licencia Urbanística.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Esta licencia no será exigible para la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras que se ejecuten al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza, todo ello sin perjuicio de las facultades de inspección y control del cumplimiento de la legalidad urbanística que corresponda a la Administración Municipal de conformidad con las disposiciones vigentes.

DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación o tras la elevación a definitivo del acuerdo de aprobación provisional si no hubiera reclamaciones, entrará en vigor al día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de León, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.”

DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE HA SIDO APROBADA INICIALMENTE POR EL PLENO EN SESION DE 21 DE OCTUBRE DEL 2004 (DICTAMINADO FAVORABLEMENTE EN COMISION DE OBRAS, URBANISMO Y PERSONAL DE 18 DE OCTUBRE DEL 2004).

PUBLICADO ANUNCIO DE APROBACION INICIAL EN EL BOP DE LEON NUM. 252, DE 03 DE NOVIEMBRE DEL 2004.

DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE EL TEXTO ÍNTEGRO DE LA ORDENANZA HA SIDO PUBLICADO EN EL BOP DE LEON NUM. 298, FASCICULO 3, DE 31 DE DICIEMBRE DE 2004.

DILIGENCIA.- PARA HACER CONSTAR QUE SE INCORPORA EL ARTÍCULO 11 MEDIANTE ACUERDO DEL PLENO DE LA CORPORACIÓN, EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 31.07.2008.

PUBLICADO ANUNCIO DE APROBACIÓN INICIAL EN EL BOP DE LEÓN NUM. 159, DE 22 DE AGOSTO DE 2008.

PUBLICADO ANUNCIO DE APROBACION DEFINITIVA EN EL BOP DE LEON Nº 190, DE 06-10-08.
ENTRADA EN VIGOR EL DÍA 07-10-08.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que se ha modificado parcialmente la presente ordenanza, conforme acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2012.



Publicado anuncio de aprobación inicial en el BOP DE LEON N° 199, de 19 de octubre de 2012.

Publicado anuncio íntegro de la modificación, tras la elevación automática del acuerdo inicial, en el BOP DE LEON N° 239, de **18 de diciembre de 2012**.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el artículo 4 se ha modificado (por supresión del párrafo segundo), conforme acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de marzo de 2015.

Publicado anuncio de aprobación inicial en el BOP DE LEÓN n° 72 de 16.04.2015

En la sesión ordinaria del Pleno de fecha 28.09.2015 se rectifica error material en la transcripción del acuerdo del Pleno de 20.03.2015.

Se publica inicialmente el acuerdo de rectificación del error material en el BOP DE LEON N° 194 de 13.10.2015.

Se publica texto íntegro de la modificación en el BOP DE LEÓN n° 227 de 27.11.2015.

En Sahagún a 2 de diciembre de 2015
LA SECRETARIA-INTERVENTORA

Fdo. M. Gloria Seco Olmedo